



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2296-72
Saksbehandler: Guttorm Edman
Jørgensen

Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - klagebehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/22	Kommuneplanutvalget	09.03.2022
34/22	Kommunestyre	31.03.2022

Rådmannens innstilling

Klagen tas til følge. Eiendom g/bnr. 66/438 – Bakkestølvegen 120, reguleres inn under felt a-BFF9. Plankartet oppdateres med ny formålsgrense for feltet. Bestemmelsen punkt 4.3.1 oppdateres med 1 ny enhet for eksisterende fritidsbebyggelse.

Kommuneplanutvalget har behandla sak 15/2022 i møte den 09.03.2022

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Klagen tas til følge. Eiendom g/bnr. 66/438 – Bakkestølvegen 120, reguleres inn under felt a-BFF9. Plankartet oppdateres med ny formålsgrense for feltet. Bestemmelsen punkt 4.3.1 oppdateres med 1 ny enhet for eksisterende fritidsbebyggelse.

Kommunestyre har behandla sak 34/2022 i møte den 31.03.2022

Behandling

Saksordfører: Hanne B. Haatuft

Votering:

Kommuneplanutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Klagen tas til følge. Eiendom g/bnr. 66/438 – Bakkestølvegen 120, reguleres inn under felt a-BFF9. Plankartet oppdateres med ny formålsgrense for feltet. Bestemmelsen punkt 4.3.1 oppdateres med 1 ny enhet for eksisterende fritidsbebyggelse.

Saken avgjøres av

Kommunestyret hvis klagen tas til følge. Statsforvalteren i Oslo og Viken hvis klagen ikke tas til følge.

Vedlegg

Vedlegg

- 1 1. Plankart_29092021
- 2 2. Bestemmelser_29092021
- 3 3. Planbeskrivelse_20092021
- 4 Klage Knutdzon og Halvorsen
- 5 Asplan Viak kommentarer til klager på vedtak av plan
- 6 Bestemmelser VESTLIA_VEST_DEL_1
- 7 Plankart VESTLIA_VEST_DEL_1
- 8 Tegnforklaring VESTLIA_VEST_DEL_1
- 9 Saksprotokoll Områdeplan for Vestlia reiselivsområde - Sluttbehandling

Dokument i saken

Dokumentjournal sak 2021/2296. Sak 12/00807 i 360.

Saksopplysninger

Kommunestyret har i møte den 2.9.2021, sak 61/21 godkjent Områdeplan for Vestlia reiselivsområde i henhold til plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12.

Planen ble kunngjort 30.9.2021 med klagefrist til 1.11.2021. Det kom inn 12 klager på vedtaket. 8 av klagenes er kommet etter fristen. Av de er 2 vurdert å i ettertid ha kommet med gyldig begrunnelse/dokumentasjon på oversittelse av fristen og tas derfor opp til realitetsbehandling med de andre klagenes med rettslig klageinteresse. En av klagenes tas opp da merknaden ved en inkurie ikke ble inkludert i merknadsbehandlingen ved 2. gangs offentlig ettersyn.

I det følgende behandles klage fra Kutztzon & Halvorsen, g/bnr. 66/438 – Bakkestølvegen 120, heretter benevnt B120.

Klagers merknader

Her gis en resymé av klagers merknader. Klagen er i sin helhet vedlagt saken.

- B120 er i gjeldende plan fra 1992 regulert til turistbedrift (Tb3). Eiendommen er bygget som hytte før planen trådte i kraft registrert som fritidsbygg i matrikkelen. Ettersom eiendommen var godkjent som fritidsbolig før planen trådte i kraft er bruken som hytte ikke i strid med planen ifølge klager.
- Klager kjøpte eiendommen mars 2019 og fikk opplyst om at prinsippvedtaket om varme og kalde senger, sak nr. 5/14, skulle følges opp i de enkelte reguleringsplaner når planene rulleres.

Eiendommen B122 er en av flere eiendommer som lå som del av g/bnr. 66/1. Klager viser til at Asplan Viak på vegne av grunneier spilte inn i prosessen med områdereguleringen ønske om at tomtene endres til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Det vises også til uttale fra kommunen om at dette «[...] skulle tas med videre i prosessen» og at «[...] iht. gjeldende prinsippvedtak (5/14) kan eiendommen vurderes omregulert, men at dette ikke bør skje gjennom dispensasjon pga. pågående reguleringsarbeid og uklare rammer ved nåværende tidspunkt for området.»

- På bakgrunn av informasjon beskrevet over har klager lagt til grunn at B120 ville bli regulert til «Fritidsbebyggelse» i forbindelse med den nye områdeplanen. I plandokumentene fremkommer det derimot at B120 ligger innenfor sone H910 hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I praksis betyr dette at B120 er den eneste eiendommen som blir liggende igjen i Tb3 ihht gjeldende eldre plan.
- Klager mener dagens regulering er i strid med prinsippvedtaket fra 2014. Klager ber om at det blir foretatt en «mindre vesentlig endring av planen» slik at B120 reguleres inn under felt a-BFF9.

Forhold til overordnet plan

Område ligger innenfor reiselivsområde i kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.06.2010, som en del av et større alpin, aktivitets- og reiselivsområde i Vestlia og Kikut. For Vestlia området samsvarer dette med Områdeplanen sin avgrensning.

Klagers tomt B120 ligger i områdeplanen under hensynssone H910 hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Gjeldende reguleringsplan er «Turistutbygging Vestlia Vest», ikrafttredelsesdato 05.03.1992, planID 062004023. B120 ligger under område regulert til turistbedrift (Tb3) med følgende bestemmelse:

«Området Tb3 skal nyttes til hytter eller leiligheter for utleie med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og fritidsaktiviteter.»

Vurdering

Gjeldende regulering på klagers tomt er turistbedrift – utleiehytter, som faller inn under næringsformål. Klager viser til at det var hytte på eiendommen før den gjeldende reguleringsplanen fra 1992 trådte i kraft. Bygningen er også registrert som fritidsbolig og ikke utleiehytte som resterende felt Tb3.

I forbindelse med utarbeiding av Områdeplan Vestlia ble det åpnet for en omregulering av felt Tb3 fra turistbedrift til frittliggende fritidsbebyggelse, betegnelse felt a-BFF9. Bestemmelsen for Områdeplanen punkt 4.4 er styrende for feltet.

Klager viser til at prinsippvedtaket om varme og kalde senger. Administrasjonen påpeker at prinsippvedtaket om varme- og kalde senger er ment for eksisterende turistbedrifter og utleiehytter under næringsformål. I dette tilfellet er B120 registrert som fritidsbolig før reguleringen av området.

Administrasjonen vurderer at det ikke foreligger noen særskilt grunn til at tomt B120 særskilt ikke skulle vært regulert om som resten av feltet. Det foreligger ingen vurdering eller begrunnelse for dette etter hva administrasjonen kan se. Det er heller ikke naturlig at Tb3-feltet reduseres til en gjenværende tomt. Etter likhetsprinsippet bør hele felt Tb3 inkluderes i felt a-BFF9. Argumentet for å omregulere B120 til frittliggende fritidsbolig styrkes av det faktum at B120 i matrikkelen allerede er registrert som fritidsbolig. Slik administrasjonen ser det, fremstår det som en inkurie ikke B120 ble tatt med i reguleringen av felt a-BFF9. Det støttes også av uttale fra Asplan Viak, utførende plankonsulent ved sluttbehandlingen sin kommentar til klagen:

Klagen bør imøtekommes. Det har ikke vært innspill konkret for denne eiendommen, da den ikke var del av innspillet til Jarle Uthus. Det er imidlertid ingenting i veien for at ikke eiendommen skal få samme formål som a-BFF9, da den naturlig hører sammen med denne bebyggelsen, samt at annen tilgrensende bebyggelse har fritidsformål, og den både er godkjent som og benyttet som fritidsbolig iflg. klage.

