

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel

Geilo 27.05.24

På vegne av
GEILOARK AS
ANLEGGSGARTNER ØST GEILO AS
HARALD HAGEN

Oversendes våre merknader og spørsmål til Kommuneplanens arealdel med bestemmelser som ligger ute til høring.

1. DISPENSASJONER

Det er et overordnet mål å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling, til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Vi stiller spørsmål om forestått **endring fra byggeområde for fritidsboliger til LNF og endring fra LNF- spredt fritidsbolig** er i tråd med dette ønske.

Å omregulere til LNF-område vil betyr et totalt byggeforbud der man trenger dispensasjon for alle tiltak i eksisterende hytteområder. Dette virker som en ressurskrevende og lite forutsigbar løsning.

Dispensasjonssøknader blir sendt på høring til bl.a. Fylkeskommunen, og Statsforvalter. Mange dispensasjonssøknader ender opp som klagesaker til politisk behandling. Vi mener dette er en ressurskrevende og tidkrevende prosess.

Ved omregulering fra byggeområde til LNF vil man være avhengig av dispensasjon for erstatning av eksisterende bebyggelse, som kan være nødvendig grunnet brann eller bygg som er i veldig dårlig forfatning.

Hol kommune har hatt store problemer med å holde saksbehandlingsfrister bl.a på grunn av mange dispensasjonssøknader. Vi har hatt inne flere dispensasjonssøknader som har hatt over ett års saksbehandling. La oss se på løsninger ved revidering av plan som gir mindre dispensasjonssøknader og kortere saksbehandlingstid.

Vi foreslår å beholde byggeområdene med **tydelige og strenge bestemmelser og tydelige veiledere i forhold landskapstilpasning og terrenginngrep i sårbare områder**. Dette for å unngå dispensasjoner og for å gi mer forutsigbarhet og likere behandling (Ikke avhengig av saksbehandler og politisk sammensetning)

På denne måten kan man få innspill fra Statsforvalter og Fylkeskommunen i planprosessen og slipper å sende alle saker på høring.

Ved å sette strenge bestemmelser for hva som tillates i sårbare områder, kan man begrense utbyggingen, men får en enklere, mindre ressurskrevende, likere og rakere saksbehandling.

Ved frigjøring av ressurser på byggesak ved mindre dispensasjonssøknader kan man prioritere kontroll på byggeplasser for å unngå utbygginger med store terrenginngrep og skjemmende skjæringer/fyllinger i forbindelse med utbygging av veger, uteområder og fritidsbebyggelse.

Hvis kommunen ser det nødvendig å ta bort ubebygde tomter foreslår vi at byggeområdet endres til LNF-spredt fritidsbebyggelse istedenfor LNF.

Slokkevann

Vi har de siste årene søkt mange dispensasjoner fra kravet om slokkevann for fritidsboliger uten veg eller vinterveg. Dette er ressurskrevende og gir lang saksbehandlingstid for søknader som ellers kunne vært behandlet med 3 ukers frist.

Kan man avklare kravet om slokkevann for fritidsboliger uten vintervei i planprosessen for å unngå dispensasjoner?

2. HØYDEKRAV OG UTNYTTING I FORHOLD TIL KRAV OM ETTERISOLERING

Det stilles stadig høyere krav til isolering ved rehabilitering av eksisterende bebyggelse.

Mesteparten av denne isoleringen må av tekniske hensyn legges på utsiden av platen. Av denne grunn er det naturlig å legge mesteparten av etterisoleringen på utsiden av veggen.

Vi etterspør klare retningslinjer for hvordan dette gjøres på eksisterende bebyggelse, hvor utnytting og høyde ligger opp mot maksimal tillatt høyde og areal i henhold til bestemmelsene.

3. PLANKRAV

Vi har det siste året søkt mange dispensasjoner fra plankrav. Vi ber om en avklaring i forhold til disse punktene:

- Vesentlige reparasjoner – regnes utvendig etterisolering som vesentlig reparasjon?
- Vi ber om en tydeligere avklaring i forhold til definisjonen: *Ikke plasseres i område med vesentlige friluftsinnteresser, i snaufjell eller i 100m belte mot snaufjell, eller i områder som er viktige for naturmangfold*, som man nå tolker annerledes enn da gjeldende plan trådte i kraft.
- Hva betyr det at man har tilfredsstillende slokkevann? Vil alle prosjekt som trenger dispensasjon fra slokkevann også måtte søke dispensasjon fra plankrav?
- Aktsomhetssone for flom, ras og skred. -Vil man få plankrav hvis man ligger i disse sonene eller vil det være tilstrekkelig med en rapport som viser at det er vurdert?

Generelt ber vi at det lempes på plankravet for enkelteiendommer, som gjør at det ikke er lønnsomt å utvikle prosjekter til parkering, bolig el.l

4. TERRENGTILPASNING:

Vi setter stor pris på at kommunen vektlegger dette og mener det hadde vært fornuftig å utarbeide en veileder for hvordan bevare eksisterende terreng og vegetasjon, bruk av stedegne masser, revegetering, hvordan man regner skjæring/fylling ol.

Vi ber også om en presisering rundt disse bestemmelsene:

Nye bygg og anlegg skal som hovedregel legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med ikke-forurensede naturlige jord og steinmasser (rene masser)

-Skal både selve bygget og inngrepet på tomte ligge balansert? (UTEOMRÅDET)

Retningslinjer: Alle tiltak skal planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet

-Hvordan defineres massebalanse i prosjekt. Hvordan er dette mulig for prosjekter med u.etasje uten at det blir store utfyllinger på tomte?

Hvordan skal 3.1.2 og 3.1.3 løses/håndheves.

Vil det bli krevd at det dokumenteres på situasjonsplan/utomhusplan hva som blir berørt/uberørt terreng? Hvordan skal det dokumenteres at det tas hensyn til vegetasjon, terreng og landskap under utførelse? Vil det bli utført kontroll på at utførelse utføres i henhold til prosjekteringsunderlag?

Punkt 3.1.3 sier: *For alle bygg-, anlegg- og infrastrukturtiltak som genererer over 1 000 m³ masse skal disponering av masse utredes, og følge forslag til reguleringsplan eller søknad om tiltak. For bygg-, anlegg- og infrastrukturtiltak som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan.*

Hvordan skal dette løses? Hvem skal kontrollere dette? Er det entreprenør sin oppgave?

Skal det innrapporteres teoretiske mengder ved søknad? Er det ment som teoretiske *faste* eller *løse* masser? Hva skal utredes? Gjelder det uttransport fra eiendommen eller lokalhåndtering på eiendommen?

Vann- og avløp (3.1.6.2)

Før det kan godkjennes nye bygninger, endring av eksisterende bygninger eller oppretting av eiendommer må foreligge tilfredsstillende vann- og avløpsløsning.

Hva skjer med bygg som har utslippstillatelse eldre enn 01.01.2007 hvis det søkes om søknadspliktige tiltak og nabo har oppført brønn/borebrønn i nærhet av anlegget etter at utslippstillatelse ble gitt?

Kreves det at det søkes om utslippstillatelse ved søknadspliktige tiltak som ikke øker kapasiteten eller er det tilfredsstillende med en rapport som beskriver anleggets kapasitet/tilstand. Skal det foreligge utslippstillatelse ved søknad om deling? Blir det laget noen retningslinjer/veileder for dette?

Kreves det dispensasjon for utvidelse eller for utarbeidelse av avløpsanlegg i områder som blir omgjort fra byggeområde til LNF område.

Eksisterende boligtomter (3.2.2.1)

Hva betyr:

-Ved innomhus parkering er det krav til samme minimum areal for hver biloppstillingsplass, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan?

Betyr det at man skal sette av 36m² BRA (innvendige mål) for dobbel garasje?

Garasje 36m² BRA (innvendige mål) med 98 bindingsverk+48utlekting 22 sløyfer og stående kledning gir BYA 41m². Dette stemmer dårlig med maks størrelse garasje fritidsbolig 40m².

3.2.2.1 Eksisterende boligtomter

I regulering- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål (eneboliger) er angitt i U-grad og mønehøyde er angitt i etasjer, gjelder utnyttelse og mønehøyde angitt i kommuneplanens pkt. 3.2.2.1 Boligbebyggelse.

-Hvilken utnyttingsgrad vil gjelde for flermannsboliger i planer med U-grad. Flere av planene hvor det benyttes U-grad er planer som åpner for rekke-kjedehus. Vi regner med at det ikke er planlagt

at man her skal endre dette til at det kun er tillatt med en enhet. Dette vil ikke være i tråd med intensjon om fortetting.

Vil det bli satt krav om antall uthus eller kan man sett opp flere uthus/garasjer? (dette bør presiseres)

Trinnvis deling utnytting: -Vi mener man bør gå inn å vurdere om det er riktig at man får bygge større hvis man har en mindre tomt, hvis man har en tomt som f.eks. er rett over 1,5daa kontra rett under 1,5daa siden dette vil oppfattes som urettferdig.

Ny fritidsbolig i snaufjell (3.2.3)

Det tillates **ikke nye fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4.**

Er dette for å unngå store skjæringer?

Vi mener det ofte vil være mer fornuftig å legge en terrengtilpasset hytte på den bratte delen av tomten og beholde den flattere delen til uteoppholdsareal?

Ber om at dette blir vurdert i forhold til at man kan få ett fint terrengtilpasset bygg med underetasje/sokkeletasje i terreng på 1:2.

Kunne man åpnet for utbygging i brattere terreng ved å legge klare føringer?

Eksisterende fritidstomter (3.2.3.1)

Vi mener det er på tide å se på takvinkelkravet på fritidsbolig satt i planen. Vi mener man bør åpne for pulptaksbebyggelse med en lavere takvinkel enn 22 grader og at det åpnes opp for å bruke tak med lavere takvinkel på tak på mellombygg. Tradisjonelt har takvinkel i Hallingdal vært brattere enn 35grader. Dette gjør at vi også setter spørsmål ved om det er riktig å sette maks takvinkel til 35grader.

f) Det tillates ikke fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4. I terreng mellom 1:4-1:6 kan det tillates utbygging der hvor bygningstype tar særlig hensyn og avtrappes etter terrenget eller har underetasje. Bredden på fritidsboligen skal ikke være mer enn 6 meter i terreng brattere enn 1:6

Er det ikke tillat med utvidelser av eksisterende fritidsboliger med terreng brattere enn 1:4?

Vi berømmer dere for at dere har fått inn mange gode bestemmelser i forhold til bl.a lysforurensning og landskapstilpasning.

Til slutt ber vi om at endelig planprosess tar hensyn både til natur, landskap og friområder samtidig som man gjør det mulig å ivareta og opprettholde Næringsliv og turisme.

Mvh

Geiloark AS

Anleggsgartner Øst Geilo AS

Harald Hagen