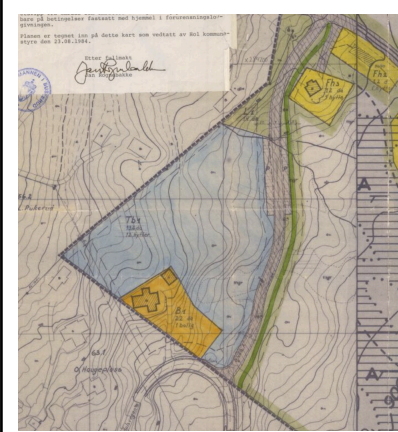
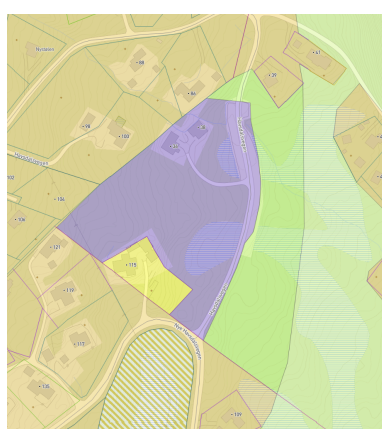


Merknad til 2.gangs høring av kommuneplanens arealdel, sak 2025/2590

Høringssvar angående endring av arealformål for del av 56/6

Merknaden gjelder området lengst nord på eiendom 56/6 i Havsdalslia på Geilo. Se kartutsnitt. Her har det skjedd en større endring av arealformål fra 1. gangs forslag til 2. gangs forslag til arealplan. Undertegnede forstår at dette har sammenheng med "Kommuneplanen er justert iht. vedtatt arealbruk i reguleringsplaner", noe som er fornuftig. Da er det viktig at arealformålet i kommuneplanen samsvarer så godt som mulig med reguleringsplanens bestemmelser og intensjon.

Kartutsnitt

Gjeldende reguleringsplan	Gjeldende arealplan og 1. gangs forslag til ny arealplan	2. gangs forslag til ny arealplan
		

Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan

(GNR. 56 BNR. 6 HAVSDALEN)

2.3 Turistbedrift.

Området Tbl skal nyttes til utleiehytter/leiligheter eller liknende turistbedrifter med tilhørende anlegg for utøvelse av ferie- og friluftaktiviteter. I området kan innpasses leke-/aktivitetsområder som har tilknytning til bruken av Tbl.

Regjeringens veileder for utarbeiding av arealplaner i kapittelet 4.5.2.2.7 Fritids- og turistformål:

“Utleiehytter og andre typer overnattingsanlegg som drives i en kommersiell sammenheng, skal vises som fritids- og turistformål. Utleiehytter kan blant annet omfatte rorbu, kommersielt leirsted med mer. ... Dersom det tas sikte på en større andel privat bruk, kan dette løses i planen ved bruk av kombinerte formål der også «Fritidsbebyggelse» inngår, og med presisering i planbestemmelser hvor stor andel av bruken som kan være fritidsbebyggelse.”

En god del andre sammenliknbare arealer i kommunen er definert som “Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Næring, fritid, og fritid-og turistformål”. Det virker å dekke forholdene nevnt over der en tar høyde for at en presisering skjer i en reguleringsplan.

Så når arealplanen skal tilpasses reguleringsplanen er disse aktuelle kategoriene:

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold.¹

Fritids- og turistformål

Områdene skal brukes til fritids- og turistformål, herunder utleiehytter, leiligheter for utleie og camping.²

Næringsvirksomhet

Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, hotell, bevertning, og kontor.³

Sammenlikner man med øvrige områder i kommunen er det typisk industriområdet på Vøllo som har “næringsvirksomhet” som arealformål. Andre områder som f.eks Bardøla Fjelltun har arealformålet “fritid-turistformål, bolig og fritidsbebyggelse”. Havsdalsgrenda, mesteparten av Kikut og området i Vestlia har formålet “fritidsbebyggelse”.

I reguleringsplanen for naboeiendommen 56/4 er det lagt inn 3 områder merket som “utleiehytter” og disse er i eksisterende arealplan og i arealplanforslaget lagt inn som “fritidsbebyggelse”.

Områder i kommunen med reguleringsplan etter bestemmelsene i KS 29/14 om “fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie” virker i stor grad å ha arealformål “fritidsbebyggelse” eller “kombinert bebyggelse og anleggsformål - Næring, fritid, og fritid-og turistformål”

¹ Kommuneplanens arealdel – Regjeringens veileder om utarbeiding, innhold og planprosess, Kap 4.5.2.2.2

² Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Bestemmelser og retningslinjer, Høringsutkast, 2. gangs høring, Kapittel 3.2.4

³ Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Bestemmelser og retningslinjer, Høringsutkast, 2. gangs høring, Kapittel 3.2.8

Oppsummering

Arealformålet “Næringsvirksomhet” er feil i forhold til bestemmelsene i reguleringsplanen for området. Det er ikke ønskelig fra min side og antakelig ikke ønskelig fra kommunens eller naboenes side å bruke området til industri, lager eller hotell.

Arealformål som er i eksisterende arealplan “Fritidsbebyggelse” samsvarer bedre med områdets karakter, og vil ivareta formålet i reguleringsplanen om hytter/leiligheter for utleie. Dette samsvarer med tilsvarende reguleringsplaner på andre områder som er utarbeidet med bakgrunn i KS 29/14 om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie.

Sekundert kan arealformål “Fritid-og turistformål” benyttes siden dette også dekker bestemmelsene i reguleringsplanen om utleiehytter/leiligheter.

Med hilsen



Ole Johnny Gauteplass
Bardølavegen 133
3580 Geilo