



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 18/01885-12
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Revidering av detaljregulering for Aasremmenden

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.12.2018	79/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 13.12.2018 sak 79/18

Behandling

Eva Tvedt stilte spørsmål om sin habilitet, har beiterett i området.
Eva forlater møtet 13.41 pga. inhabilitet etter Forvaltningsloven § 6-2.
Eva tiltrådte møtet etter behandling av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til revidering av detaljregulering for Aasremmenden til offentlig ettersyn.

REVIDERING AV DETALJREGULERING FOR AASREMMENDEN

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.
Kommunestyret fatter endelig vedtak

Vedlegg:

Plankart, 23.11.18
Planbeskrivelse, 23.11.18
Reguleringsbestemmelser, 23.11.18
Samlet sett innkomne merknader, mottatt 30.10.18
Illustrasjoner: Fjordfare Arkitektkontor, mottatt 30.10.18
Vedtak om fradeling av tomter, 30.04.12
Miljøverndepartementets brev, 13.06.13

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Aasremmenden AS
Forslagsstillers kontaktperson: Arne Pålgardhaugen
Plankonsulent: Eirik Øen
Beliggenhet: Sør på Kikut, langs vestsiden av Fv. 40.
Planareal: 197 daa
Mottatt planforslag: 30.10.18
Mottatt revidert planforslag: 23.11.18
Hovedinnhold: Formålet med planarbeidet er å gjennomføre noen tilpasninger og presiseringer knyttet til følgende punkter:

- Presisering av bestemmelser knyttet til utnyttning og parkering
- Presisering og tilpassing av noen byggegrenser i plankartet
- Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70

Gjeldende detaljreguleringsplan for Aasremmenden har en lengre historikk hva det gjelder hensyn til landskapet og utnyttelse av tomtene. Det var også bakgrunn for den senere klagebehandlingen som ble avgjort av Miljøverndepartementet hvor de aktuelle tomtene ble kotefestet for å hindre bebyggelse i eksponerte områder. Det er for planrevideringen foretatt en mer grundig vurderinger av de tomtene som fikk en kotefesting gjennom et visualiseringsarbeid av Fjordfare Arkitektkontor. Her har man på bakgrunn av en helhetsvurdering, der forholdet til terrenget, fjernvirkning, eksisterende hytter, utsikt og solforhold spiller en rolle, foreslått en tilpassing av bygningsplasseringene.

Punktene vil bli omtalt og vurdert nærmere hver for seg under avsnitt vurderinger. Revideringen av reguleringsplanen vil ellers ikke medføre noen endring av arealformålene eller planavgrensningen.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo, (ikraftsettelsesdato 24.26.2010), avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (F1).

Miljøkonsekvenser:

Miljøkonsekvenser og § 8-12 i naturmangfoldloven er tidligere vurdert og fulgt opp i vedtatt plan. Planendringen vil ikke gi konsekvenser for naturmiljø eller biologisk mangfold av betydning.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Tidligere utarbeidet VA-plan legges til grunn. Det gjøres ingen endringer som forandre vann- og avløpsforholdene i området.

Risikoanalysen for vedtatt plan viser at planområdet har høy samfunnssikkerhet. De forhold som er relevant i en ROS-analyse blir ikke i vesentlig grad berørt av planendringene.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget gir ingen økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering:

I det følgende vil de tre punktene som er formålet med revideringen av planen bli gjennomgått.

Første punkt om presiseringen tilknyttet til bestemmelsene, gjelder utnytting og parkering på tomter som er tillatt bebyggt med to enheter. I kommunestyret sak 12/15 ble det vedtatt en mindre endring av planen der man la opp til å seksjonere til tomannshytter på et utvalg tomter. Slik bestemmelsen er utformet i dag legges det større begrensninger på utnytting av tomter tillatt med to enheter. Presiseringen innebærer at man ved bygging av to enheter får mulighet til å bygge like mye bygningsmasse som ved en enhet. Bestemmelsene får også klarere form. Det er ikke intensjonen å redusere bygningsmassene for tomannshyttene i vedtaket i sak 12/15 og administrasjonen er positive til at bestemmelsen vedrørende parkeringskravet tilpasses dette og får klarere form.

Andre punkt er knyttet til revisjon av byggegrensene. Der de ikke kan se å ha noen spesiell funksjon er de foreslått fjernet for å ikke legge unødvendige begrensninger på tomtene. Administrasjonen har ikke noe innvendinger mot fjerning av de foreslåtte byggegrensene, her vil plan- og bygningslovens regler med 4 meters byggegrense gjelde.

Siste punkt omhandler bygningsplassering av tomtene 53, 54, 68, 69 og 70 som tidligere er kotefestet av det daværende Miljøverndepartementet i 2013. Dette som følge av en klagebehandling som fikk delvis medhold etter at planen ble vedtatt (se vedlagt brev av den 13.06.13). Hovedgrunnen til at de aktuelle tomtene ble kotefestet var for å unngå uheldige silhuettvirkninger i planområdet og ivareta landskapshensyn etter fylkesmannens anmodning. Miljøverndepartementet vedtok følgende kotefesting fra gjennomsnittlig planert terreng:

- Tomt nr. T53 – 1024 m.o.h.
- Tomt nr. T54 – 1026 m.o.h.
- Tomt nr. T68 – 1022 m.o.h.
- Tomt nr. T69 – 1024 m.o.h.
- Tomt nr. T70 – 1024 m.o.h.

I planforslaget vises det til at kotefesting er problematisk fordi hyttene måtte plasseres langt nede på tomtene, som også er det bratteste området for noen av de. Det gjør det vanskelig med god terrengtilpasning. Fjordfare arkitektkontor har illustrert optimal plassering på bakgrunn av nevnte helhetsvurdering. Her er ny kotefesting i forhold til gjennomsnittlig planert terreng foreslått, men i planforslaget har man valgt å kotefeste maks mønehøyde. Det er vurdert til at det «[...] gir en bedre

forutsigbarhet når det kommer til høyden på bebyggelsen og bebyggelsens påvirkninger på omkringliggende omgivelser og bebyggelse» (ref. planbeskrivelsen). Foreslått ny kotefestet maks mønehøyde er:

- Tomt nr. T53 – 1032,5 m.o.h.
- Tomt nr. T54 – 1032,5 m.o.h.
- Tomt nr. T68 – 1029,5 m.o.h.
- Tomt nr. T69 – 1029,5 m.o.h.
- Tomt nr. T70 – 1029,5 m.o.h.

Administrasjonen er enig i at en kotefesting av maks mønehøyde er et bedre styringsverktøy. Spørsmålet blir derfor om planforslaget gir uheldig virkninger for landskapet, jf. brev fra Miljøverndepartementet. I bestemmelsene legges det opp til at mønehøyden vil ligge under høyeste punkt på kollene samtidig som bevaring av eksisterende vegetasjon vil bidra til å minske de negative landskapseffektene og silhuettvirkningene. Bebyggelsen på de aktuelle tomtene vil ikke stikke høyere opp enn eksisterende tilgrensende hytter eller bli liggende noe vesentlig mer eksponerte i terrenget. Hyttene vil bli liggende litt høyere men med bedre terrengtilpasning. Samlet sett mener administrasjonen at det er gjort en grundig faglig analyse slik at landskapshensyn bli ivaretatt på en god måte i planforslaget.

Administrasjonen legger i sin vurdering til at Kikut er et godt utbygd hytteområde som er en del av turistdestinasjonen Geilo. Det er lagt opp til en relativ høy utnyttelse her, samtidig som man har kort veg til flere typer fasiliteter som heisbasert skianlegg. Det er ønskelig at ny utbygging skjer i tilknytting til eksisterende utbygde felt, enn at nye og mer uberørte områder tas i bruk. Etter administrasjonens syn vil ikke utbygging her stikke seg uheldig ut i forhold til andre steder på Kikut.

Det bemerkes at fylkesmannen i sin uttalelse til varsling av oppstart fraråder at det åpnes for bebyggelse som kan oppføres høyere i terrenget. Ved å følge rådmannens innstilling kan det være risiko for innsigelse og medførende klagebehandling dersom man ikke kommer til enighet med fylkesmannen.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til revidering av detaljregulering for Aasremmenden til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT

DATO 14.desember.2018