



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 12/01131-20

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for del av gnr 56 bnr 4, Havsdalslia

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	09.05.2019	21/19
2 Kommunestyret	22.05.2019	32/19

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 09.05.2019 sak 21/19

Behandling

Jan Arne Øen fremmet følgende forslag:

§ 3.2.4 Handlingsplan for stier og løyper skal følges. Skiløyper og planskilt krysningspunkt tilrettelegges for tråkkemaskin med 8 m bredde.

Votering

Tilleggsforslag fremmet av Jan Arne Øen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med vedtatt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Jan Arne Øen.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling godkjenner vedtar at følgende endringer gjøres før saken sendes til kommunestyret:

Plankartet

- Plankartet endres slik det er foreslått på kart datert 2014-2015
- Tomt 11/1 og 11/2 tas ut
- Plankartet endres for HU1 slik at det står en ny enhet og ikke to nye enheter på kartet
- Område 24 tas ut av kartet og av bestemmelsene.
- Sikttekanter tegnes inn
- Det legges inn ID nummer og enkeltminnenummer på kullgropene

Reguleringsbestemmelsene

- Følgende rekkefølgebestemmelse innarbeides under § 3.6. «Det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av 10 fritidsboliger før krysset mellom Rv7/Nye Havsdalsvegen/skoleområdet er utbedret i tråd med vegnormalstandard og avkjøring til skole- og idrettsområdet er stengt.»

- § 4.1 Bebyggelsesplan endres til tomtedelingsplan.
- Følgene rekkefølgebestemmelser innarbeides i § 4.2.1 «Dersom et punktfeste fradeles til eiertomt gjelder bestemmelsene i punkt 1. Dersom et punktfeste fradeles til festetomt gjelder fortsatt bestemmelsen i punkt 2»
- § 4.2.3 Bestemmelse om bruksareal under bakken tas ut
- § 3.2.4 Handlingsplan for stier og løyper skal følges. Skiløyper og planskilt krysningspunkt tilrettelegges for tråkkemaskin med 8 m bredde.
-

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for del av gnr 56 bnr 4, Havsdalslia.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 22.05.2019 sak 32/19

Behandling

Saksordfører: Jan Arne Øen

Votering

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for del av gnr. 56 bnr. 4, Havsdalslia.

DETALJREGULERING FOR DEL AV GNR 56 BNR 4, HAVSDALSLIA

Saken avgjøres av:

Behandles først av Utvalg for plan- og utvikling. Endelig vedtak i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart 04.04.09

Plankart datert 2014-2015 som viser forslag til endringer

Kart som viser de to plankartene lagt oppå hverandre.

Reguleringsbestemmelser datert mai 2009

Planbeskrivelse datert mars 19

VA-plan datert 04.04.09

ROS-analyse

Vurdering av naturmangfold

Merknader

Innspill og tilpasninger fra planfremmer

Kart som viser innspill datert 19

Kart som viser endringer på grunn av innspill 2014-2015

Dokument i saken:

Journal 12/01131

Saksopplysninger:

Planen ble 1. gangs behandlet i 13.05.2009 og ble lagt ut til offentlig ettersyn den 20.06.09.

Plan og bygningsloven ble endret 1 juli 2009. I plan- og bygningsloven § 34-2 står det at planer som ble lagt ut til offentlig ettersyn før loven ble endret kan ferdigbehandles etter reglene som gjaldt da planene ble lagt ut. Denne reguleringsplanen blir derfor behandlet etter de reglene som gjaldt da den ble lagt ut. Det ligger likevel ved ROS-analyse og vurdering etter naturmangfoldplanen i planforslaget.

Da planen lå på høring kom det inn innsigelse fra Vegvesenet, som senere ble trukket. I januar 2016 ble det sendt ut et brev til berørte parter i området og orientert om at planen skulle 2. gangs behandles og at merknadene som kom inn i 2009 skulle vurderes. Planfremmer har revidert plankartet i 2014-2015 og for å imøtekomme merknadene. I kommentarene nedenfor har administrasjonen vist til endringsforslaget.

Følgende merknader kom inn da planen lå på høring i perioden 24.06.09- 05.08.09.

Statens vegvesen:

Reguleringsplanen vil gi økt trafikk gjennom Bardølakrysset. Statens vegvesen fremmer innsigelse inntil Bardølakrysset er sikret utbedret til tilfredsstillende standard og at avkjørselssanering på denne strekningen av Rv. 7 er sikret gjennomført.

Brev fra Hol kommune

Hol kommune sendte brev til Statens vegvesen 11.09.09, 10.05.2011 og 22.09.11 og ba dem trekke innsigelsen. Vegvesenet hadde trukket innsigelsen på tre andre planer i området som hadde startet senere. Administrasjonen foreslo følgende rekkefølgebestemmelse: «Det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av 10 fritidsboliger før krysset mellom Rv7/Nye Havsdalsvegen/skoleområdet er utbedret i tråd med vegnormalstandard og avkjøring til skole- og idrettsområdet er stengt.» Vegvesenet trakk innsigelsen 26.10.11 under forutsetning at rekkefølgebestemmelsen ble innarbeidet.

Fylkesmannen i Buskerud

Ber om at klimavernsone i øvre del av planområdet utvides slik at den går ned til grensen for byggeområde i kommunedelplan for Geilo. Skiløypene ser ut til å være tilstrekkelig ivaretatt siden det er regulert inn to hovedskiløyper på tvers av området og en planfri kryssing. Kan ikke se planforslaget kommer i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

Buskerud fylkeskommune

De øverste tomtene i planområdet ligger i LNF-området i kommunedelplanen. Kommunedelplanen bør i utgangspunktet være så godt utarbeidet at slike avvik ikke forekommer. Det er viktig at kommunen sikrer sammenhengende løype til Budalsområdet. Anbefaler at reguleringsbestemmelsene benytter begrepet BRA istedenfor BYA. Dette er en bedre beregningsmåte der man ønsker å styre størrelsen på bebyggelsen av hensyn til omgivelsene. Det vil sannsynligvis fremtvinge en bedre tilpassing. Vurderingene av rasfare opp mot Havsdalshovda bør kvalitetssikres. Savner kartlegging og vurdering av biologisk mangfold og konsekvenser for miljø.

Det ble funnet to kullgroper i området i 2003. Den ene ligger innenfor plangrensen og den andre helt opp til plangrensen. Kulturminnevernet anbefaler at kullgroppen som ligger innenfor byggeområdet reguleres til spesialområde bevaring med vernesone. Alternativt kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for denne kullgroppen. Begge kullgroppene må markeres på kartet med ID nummer og enkeltminnenummer

Kommentar fra administrasjonen: Begge kullgroppene er markert på endringskartet. Kullgroppen som ligger innenfor planområdet er regulert til spesialområde vernesone. Den har ID nummer 119587 og enkeltminnenummer 1. Dette nummeret må legges inn på plankartet. Kullgroppen utenfor området har ID nummer 119588 og enkeltminnenr.1. Dette nummeret må også legges inn på plankartet.

Bent Lærum eier av 56/4/3

Byggeområdene bør reduseres til fordel for grønne områder mellom bebyggelsen. Nye tomter får høyere utnyttelse enn gamle punktfestetomter. Spesielt skjev er utnyttelsesgraden for 56/4/3. Med et areal på ca 3500 m² tillates en bebyggelse på 150 m² som gir BYA på ca 4 %.

Utnyttelsesgraden er tilpasset grunneiers ønske om maksimal utnyttelse av tomtene som skal selges, og vesentlig lavere utnyttelse på festetomtene. Fastsettelsen av utnyttelse må skje etter saklige kriterier basert på tomtens fysiske egenskaper og beliggenhet, ikke på eierform. Kan ikke akseptere at ca 1300 m² av tomten skal reguleres til friareal.

Ved forskjellige sider av tomten er det planlagt ny løype, vei og parkering. Dette blir i sum svært stor sjenanse for eksisterende tomt. Ber om at P8 blir tatt ut og lagt inn som utvidelse av P7. Ved å endre P8 bør veien kunne trekkes 10 meter lenger mot øst.

Den planfrie kryssingen mellom ny vei og skiløype bør trekkes nedover slik at undergangen utnytter den naturlige fordypningen i terrenget. En undergang må være 4 m høy og 6 meter bred for at en tråkkemaskin skal kunne passere. Ønsker befaringsforhold for å se på dette forholdet.

Kommentar fra administrasjonen: P 8 er redusert i endringsforslaget. Kryssing mellom vei og skiløype er flyttet ca. 40 meter sydvestover. Hele 56/4/3 er foreslått regulert til byggeområde. Turvei/skiløype vest for tomten er flyttet ca. 15 meter vestover.

Anna Christina Eide 56/4/4

Dersom hyttene på tomtene 11/1 og 11/2 blir lagt nær hennes hytte vil hun miste all utsikt. Kan ikke bruke eksisterende parkeringsløsning vinterstid. Ønsker derfor parkering på P5. Hyttetype som passer inn i området er Ål-hytta.

Kommentar fra administrasjonen: Tomt 11/1 og 11/2 bør tas ut siden et stort areal på tomtene er brattere enn 1:4. Det vil bli stort terrenginngrep med utbygging her. Veien ned til tomtene vil få en stigning på ca 1:3.

I Miljøverndepartementets veileder om fritidsbebyggelse er det anbefalt at det ikke bygges ut i terreng brattere enn 1:4 siden en eventuell utbygging vil kunne bli svært eksponert, og infrastruktur og tomter vil gi store terreng- og vegetasjonsinngrep.

Det er forutsatt at det skal vinterbrøytes vei til hyttene etter reguleringsplanen. Grunneier har dermed mulighet til vinterparkering på egen eiendom. Innenfor planområdet er det i tillegg regulert inn vinterparkeringsplasser. Dersom hun ønsker å parkere her må det avtales med grunneier.

Rolf Erik Holmen 56/4/5

I festekontrakten forutsettes det ingen bygging mellom hans eiendom 56/4/5 og 56/4/28. På planen er det forslag om to hytter her. Tomten er redusert til en uakseptabel størrelse. Har hytte som er større enn arealgrensen på 120 m². Har flaggstang, men det er ikke tillatt i bestemmelsene. Tomten er mindre på siste planforslag i 2009 enn på planforslaget fra 1999.

Planen er ødeleggende for hele Havsdalsområdet. Løypen som går igjennom området i dag er en av de mest brukte på Geilo. Blir mindre attraktiv når den går igjennom en "landsby". Ikke behov for flere utleiehytter siden det er ca 400 utleiesenger i Havsdalsgrenda.

Kommentar fra administrasjonen: Området mellom eiendommen til Holmen 56/4/5 og 56/4/28 har benevnelsen HU1 i reguleringsplanen. Vurderer det som vanskelig å plassere to nye enheter i område HU1 på grunn av at det allerede er en hytte her og deler av området er brattere enn 1:4. Det bør derfor bare reguleres en ny enhet her og ikke to.

Det kan reguleres en lavere arealgrense i planen enn det som er bygget på tomten. Byggetillatelsen som er gitt på bygningene på tomten vil fortsatt gjelde. Planen vil ikke ha

tilbakevirkende kraft. Det vil ikke være ulovlig med eksisterende flaggstenger etter reguleringsplanen, men det kan ikke settes opp nye.

Han visser til festekontrakten hvor det forutsettes ingen bygging mellom hans eiendom og 56/4/28. Festeavtalen er privatrettslig og forhold og innholdet i den kan ikke behandles etter plan- og bygningsloven. Men han vil fremdeles ha fri sikt til deler av 56/4/28, siden det her er regulert inn parkering. Kommunens vannbehandlingshus skygger også for en del av sikten i dag.

Torkilsen, Tennøe & co Advokatfirma AS 56/4/6

Kommunedelplanen innebærer ikke opphevelse av disposisjonsplanen fra 1969. De deler av disposisjonsplanen som ikke er i strid med nye arealplaner gjelder fremdeles. Krever at kommunenes vedtak blir omgjort på grunn av saksbehandlingsfeil.

Det er forskjell å regulere et område der det allerede er beboere og regulere et ubebygget område for konsentrert bebyggelse. Beboerne har forutsatt at planen fra 1969 gjelder. I festekontraktene for området er det henvist til denne planen. Fortettingen vil føre til et bylignende strøk. Planen ivaretar dermed kun grunneiers interesser om maksimal utnyttelse av området.

Sammenblanding av kjøreadkomst og turstier/skiløyper er svært uheldig. Hovedskiløypa mot Budalen vil ikke lenger være uforstyrret. Særlig vil dette gå utover barn og eldre som ikke kommer langt inn i området. Ønsker ikke høyere utnyttelse enn på naboplanen til Elisabeth Aaker.

Det vil ikke lenger være noen randsone mellom bebyggelsen og snauffjellet Området er spesielt sårbart for rype og hare. Det er ikke anledning til bygging utenfor byggeområdet i kommunedelplanen.

Dersom kommunen ikke tar hensyn til festernes interesser vil det bli nødvendig med et privat søksmål mot grunneier. Viser til «Bortelid» - dommen der tomtefesterne fikk medhold i høyesterett om at ytterligere utbygging ikke skal skje. Festekontraktene forutsatte dette.

Kommentar fra administrasjonen: I kommunedelplanen er det krav om reguleringsplan før byggetiltak kan settes i verk. Utarbeidelse av en reguleringsplan vil dermed være i henhold til kommunedelplanen. En ny reguleringsplan vil gå foran en eldre disposisjonsplan.

I «Bortelid» -dommen gikk privatrettslige avtaler foran reguleringsbestemmelser. I andre dommer har reguleringsbestemmelsene gått foran. Det skiller noe fra sak til sak. I festekontraktene er det vist til disposisjonsplanen. I planbeskrivelsen i disposisjonsplanen står det at gjennomsnittlige areal pr. tomt blir 5 daa. Dette er nok ment som en orientering om bakgrunnsarealet til tomtene. De fleste tomtene er fradelt som punktfester uten noe areal på tomtene.

I tomtefesteloven § 16 er det ikke klart hvor stort areal festerne av et punkt feste har krav på. Men de har rett til å rydde et område på et mål rundt der husene står og høvelig avrundet etter forholdene på stedet. Det er lite sannsynlig at festeren kan kreve større tomt enn 1 daa etter festekontrakten. Men dette er et privatrettslig spørsmål som ikke kan behandles etter plan- og bygningsloven. Planfremmer og grunneier er klar over festerens synspunkter.

Reidar Baanrud eier av 56/4/17

Klager på den planlagte utbygging grunnet fortetting og forringelse av natur- og friluftsområde.

Advokat Torleif E. Engelsen på vegne av Lars Fonstad-Smith 56/4/18

Aksepterer ikke planen. Hytten ble lagt ut på kanten etter anvisning av tidligere eier Sverre S. Aaker slik at det skulle bli større uteareal foran hytten. Aaker bestemte hvor portalen skulle stå og satte den opp. Harald Hagen bestemte plasseringen av boden og støpte sålen.

Ved at utnyttelsesgraden er blitt mindre, medfører dette en verdireduisering av eiendommen. Dersom reguleringsplanen blir gjennomført tas det forbehold om å kreve verditapet dekket av Harald Hagen.

Kommentar fra administrasjonen: Tomten er foreslått utvidet med noen meter østover. Adkomstveien er flyttet litt sydover. Antall parkeringsplasser på P1 er redusert.

Hans Henrik Moldow eier av 56/4/22

Byggeområdene bør reduseres til fordel for grønne områdene mellom bebyggelsen. Nye hytter i eksisterende bebyggelse bør sløyfes. Er imot reguleringsplanen der man vil plastre hele området med eierhytter og leiehytter og parkeringsplasser uten å ta hensyn til eksisterende hytteeiere og områdets unike natur. Ber om at innsendt forslag blir sterkt redusert eller ikke gjennomført.

Kommentar fra Administrasjonen: Antall parkeringsplasser på P1 er på andre siden av veien er foreslått redusert.

Tove og Hans Anton Naper 56/4/23

Foreslåtte tomtegrenser gjør en naturlig utvidelse av hytten er umulig. Hovedveien blir liggende tett rundt deres hytte og reduserer uteplassen. Hytta vil bli forringet både bruksmessig og økonomisk.

Begrensningene på BYA 120 m 2 er usolidarisk i forhold til nye tomter. Kommunen må legge til rette for et samarbeid mellom berørte grunneiere i Havsdalen for å få til en naturlig hovedvei med mindre inngrep i naturen.

Kommentar fra administrasjonen: Eiendomsgrensen mot øst er forslått flyttet ca 5 meter.

Leif Moberg 56/4/24

Deres tilknytning er ikke tegnet inn på vann- og avløpsplanen. De er koblet til fra « Kariløypa» siden. Dersom «Kariløypa» legges nærmere hytten enn i dag må det tas hensyn til at flytting av vil gjøre sandgrunn ustabil.

Kommentar fra administrasjonen: Tilknytting er tegnet inn på oppdatert forslag til vann - og avløpsplan.

Anne Sofie og Paul Chr Paulsen 56/4/25

Stillheten, naturen og dyrelivet er verdifullt med området. Ønsker fortsatt beitedyr i området. Vei inn i området må begrenses til å være tilførselsvei for H1, H2, H3, H4 og eventuelt H5. Planen må avvises. Kommunen må ta initiativ til et grunneiersamarbeid der hytteeierne kan

uttale seg til alternative veiløsninger. Kan føre til vinterbrøyting også til Elisabeth Aaker sin plan.

Et alternativ er at gamle Havsdalsvei utvides slik at det blir plass til vinterbrøytet vei fra bom og opp til sandtaket. Eventuelt at skiløype legges om fra bom og opp til sandtaket. Sandtaket blir vinterparkering for nye fritidsboliger i området. Hagen kan få vei til sitt område ved å koble seg på den nye vegen til Elisabeth Aaker på oppsiden av Budalsløypa. Et annet alternativ er at det lages ny vei fra hovedvegen til skisenteret og opptil Havsdalslia. Veien kan komme opp til sandtaket der det etableres parkeringsplasser.

Kommentar fra administrasjonen: Det er ikke mulig med vei opp sandtaket. Det er her regulert inn parkeringshus som er under bygging. I sandtaket er det regulert inn en hyttetomt. Det forutsettes vinterparkering på tomtene.

Hildur og John Storetvedt 56/36

Ønsker at 4 parkeringsplasser inntil eiendommen tas ut slik at eksisterende adkomst kan beholdes. Ønsker at trimrom/anneks blir inntegnet på kartet i henhold til vedlagt kart. Altfor mange hytter og parkeringsplasser i området. Veiene er altfor brede. Mer korrekt å bruke BRA enn BYA.

Kommentar fra administrasjonen: De fire parkeringsplassene er forslått fjernet på endringskartet. Arealgrensen for tomten er gitt i reguleringsbestemmelsene. Nye bygg er ikke tegnet inn der det er eksisterende hytter.

Elisabeth Aaker og Kai Jacobsen 56/1

Området passer ikke til vinterbrøyting. En omlegging av adkomstveien inn på deres eiendom er ikke aktuelt uten skriftlig avtale. Omleggingen medfører at eksisterende vann- og avløpssystem må legges om. For mange store hytter i forhold til tomtestørrelsen. Flere områder der hyttene ikke er plassert. Uheldig at HU1-HU2-HU3 skal bygges med sammenhengende bygninger. Flere leilighetsbygg i Havsdalslia må unngås for å beholde Havsdalslia som et fredelig og fint hytteområde. Viktig at hytteområdene i Havsdalslia ikke får samme uttrykk som i Havsdalssenteret. Behovet for leilighetsbygg i Havsdalen bør være dekket.

Kommentar fra administrasjonen: Elisabeth Aaker skrev under avtale om omlegging av veien slik at den kan gå på hennes eiendom 07.12.2015.

Sverre Røine, Paul Chr. Paulsen, Leif Moberg, Hildur Storetvedt, Tove Naper og Lars Fonstad Smith.

Stort inngrep i naturen med veifylling i veien opp til Budalsløypa. Veitraseen tar ikke tilstrekkelig hensyn til terrengets linjer. Veitrase og veibredde kan ikke godtas. Det er planlagt 8 meter veitrase. Samlevei i spredt bebyggelse er normalt 3 m+ 0,5 meter skulder på begge sider. Ny bebyggelse og veifremføring bør tilpasses eksisterende bebyggelse, ikke omvendt. Ny innkjøring er til stor ulempe for hyttene nederst i området. Kollen /sandtaket skal planeres for å gi plass til 4 fritidsboliger og fører til stort inngrep. Det må utredes alternative løsninger for veisystemet. Det er kommunes plikt å ta ansvar for å styre utviklingen gjennom den videre planbehandlingen siden det er mangel på grunneiersamarbeid.

Eksisterende vei kan lett gjøres til helårsvei. Dersom hovedløypen på 7 meter legges ved siden av veien vil resultatet bli som en motorvei gjennom landskapet.

I vegmyndigheten sin risikovurdering må det tas hensyn til den sterke trafikkøkningen det blir i dette området. Trafikkøkning vil det medføre trafikkfarlige situasjoner ved parkeringsplass før bommen. Overdimensjonert med 190 felles parkeringsplasser + 2 plasser pr. tomt. Redusering av løypenetet er i strid med kommuneplanens arealdel. Kommentar fra administrasjonen: Antall parkeringsplasser er redusert fra 190 til 120 plasser.

Merknader fra naboer utenfor planområdet

Sigrid og Jørgen Tanberg eiere av gnr 56 bnr 18.

Protesterer mot vinterbrøyting. Veien egner seg ikke for bilkjøring vinterstid, da den er smal og uoversiktlig. Interne løyper som krysser brøytete veier skaper problemer ved mye snø og høye brøytakanter. I høysesongen kan veiene bli bare og sølete og de kan ikke krysses med ski. Barn kan ikke drive aking/ lek i et område med biltrafikk. Det blir uoversiktlig og farlig. Støyplage er ikke utredet i reguleringsplanen. Vinterbrøyting medfører en stor forringing av friluftsmulighetene i området, både for lekende barn og skigåere.

Erik Mowinkel 56/71

Områdene HU1, 2 og 3 har vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn de andre områdene i samme plan f. eks 7 hytter på 4,2 daa mot ca en hytte pr. daa på de andre områdene. Utnyttelsesgraden utgjør en sterk fortetting i forhold til eksisterende bebyggelse og i forhold til utnyttelsesgraden i planen på Aaker sin eiendom. Ber om revurdering av utnyttelsesgraden.

Henrik S. Plaotu 56/82

Synes det fortsatt skal være bilfritt i Havsdalen vinterstid. Miljøbevisste hyttekjøpere vil se verdien i et bil- og trafikkfritt hytteområde. Tilgjengelighet med bil trenger ikke være attraktivt og nødvendig. Vinterbrøytete veier vil gjøre det vanskelig å gå på ski i området og det vil føre til støy, forurensing og farlige situasjoner.

Anne Gina og Øyvind Hægland 56/1/3.

Protesterer mot vinterbrøyting. Gamle Havsdalsvegen fra bommen og omkringliggende veier er definert som skiløyper. Vanskelig å krysse veier med ski når de blir brøytet. Farlig med lek og aking. Barn bør få uttale seg til planen. Støyplage i forbindelse med brøyting og trafikk. Regjeringen har en målsetting om at alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljø og naturen for øvrig.

Helen Partners på vegne av 60/ 209, 60/220, 60/221, 60/6 og 60/7

Ber om at utnyttelsesgraden reduseres og at planen tar hensyn til vern av sårbart naturområde øverst i planområdet. Det er her hekkeområde for rype og hare. Dette vil bli rasert hvis planen blir gjennomført.

Kryssende veitrase vil forringe kvaliteten for skiområdet. Det er ikke tilstrekkelig utredet hvilke konsekvenser planforslaget og vinterbrøyting har for eksisterende hytter i området.

Man må finne egnet vei og parkeringsløsning som ivaretar fellesskapets interesser. Parkeringsløsningene må knyttes opp mot eksisterende og fremtidig bruk av fritidsboligene.

James Smith eier av 60 / 220

I reguleringsplanen for gnr 57 bnr 5 med flere i Havsdalen er det et krav i reguleringsbestemmelsene at veiene innenfor planområdet ikke skal vinterbrøytes på grunn av skiløpere. Det samme bør også gjelde for del av 56/4.

Geilo Løyper

Det er en dårlig løsning med parallellføring av vei og løype. Det gir problem med grus og trafikksikkerhet. Enkelte steder er det så smalt at det ikke vil være plass til løypen. HL1 virker godt egnet for skiløype siden løypen følger en mye bredere korridor. Kommunen bør kreve at skiløypen blir lagt parallelt med veien før den kommer inn i planområdet.

Planfri kryssing må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Bør vurderes om det bør være mere enn en planfri kryssing mellom veg og skiløype. I planen er det vist 8 kryssinger mellom vei og løype. Når det er lite snø må den transporteres inn i undergangen. På våren og varme dager kan det bli problemer med store vanndannelser. Grus og skitt vil sprute ned fra veien. Ved enkelte underganger på Geilo er dette problemet så stort i dag at folk i perioder er nødt til å ta av seg skiene. Geilo løyper vil derfor anbefale at det benyttes skibru der det er økonomisk og terrengmessig mulig istedenfor undergang.

Havsdalen velforening

Protesterer mot planen. Ønsker en fremtidsrettet reguleringsplan for hele Havsdalen som omfatter tilrettelegging av trafikk, parkering og stier og løyper og kulturlandskap. Budalsløypa er svært populær løype for barnefamilier og mindre erfarne skiløpere. Den ligger skjermet mot uvær fra vest og nord og gir en naturopplevelse der også sikkerheten er ivaretatt.

Viser til kommunedelplan for stier og løyper der det fastslås at turløyper/stier skal sikres og at kommunen prinsipielt ikke ønsker at veier som er en viktig del av turløypenettet blir brøytet. Reguleringsplanen legger opp til 8 meters vinterbrøytet vei sammen med en 8 meters skiløype. Velforeningen mener det er vanskelig å gjennomføre enkelte steder og ber Hol kommune gjøre en ny befaring og kontrollmåling. Det finnes snøscootertilbud i Havsdalen frem til hyttene vinterstid. Bakgrunnen for vinterbrøyting vil da bare være større økonomisk gevinst for utbygger ved å kunne tilby vinterbrøyting frem til hyttedøren.

Ber om at rekkefølgebestemmelsene blir skjerpet når det gjelder løypestruktur og sikkerhet. Hvis det blir vinterbrøytet vei er det viktig at begge hovedløypene vil få planfrie overganger og være ferdigstilt før utbyggingen starter.

Skiløype fra sandtaket ned gamle Havsdalsvegen til Bardøla kommer i konflikt med vinterbrøyting forbi bommen. Reguleringsplanen vil føre til økt trafikk tetthet og økt belastning på Nye Havsdalsvegen. Det burde være gangvei langs Nye Havsdalsveg og opp til Havsdalssenteret, forkjørsrett på Nye Havsdalsvegen, økt strøing ved isete vegbane samt en planfri skiløype/gangbru over veien fra Havsdalssenteret til Bardøla. Utbyggingen som omfattes av denne planen burde vært omtalt i trafikale konsekvenser.

Teknisk etat Hol kommune

I vedtaket ved 1. gangs behandling står det følgende: «Før annengangs behandling må det utarbeides vannbruksplan i samarbeid med kommunen som viser evt. behov for høydebasseng og trykkøkningsstasjon innenfor planområdet. Vedtaket ble diskutert med Teknisk etat kommune i møte den 08.01.13. Konklusjonen var at planfremmer må gjøre vurderinger når det gjelder tilstrekkelig trykk for de øverste hyttene i området. Planfremmer har nå foreslått å regulere inn et høydebasseng for på sikre at trykket for de øverste hyttene.

Adkomstvei

Deler av den nye adkomstveien går over eier av gbnr 56/1 sin eiendom. 07.12.15 skrev tiltakshaver avtale med eieren av 56/1 at adkomstveien kunne gå over denne eiendommen

Forhold til overordnet plan:

Kommunedelplan for Geilo gjelder for området.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Skiløyper

Hovedskiløype H1 er i tråd med kommunedelplanen. Den sikrer skiløype igjennom planområdet. Hovedskiløype H2 som går langs veien er lagt inn som en tilleggsløsning. Den er ikke nødvendig i forhold til kommunedelplanen. Det er også tegnet inn interne skiløyper for å sikre at man kan gå på ski inne i planområdet. Administrasjonen mener det bare er nødvendig med planskilt kryssing på hovedskiløypen H1, ikke de andre løypene.

Område for fritidsbebyggelse

Fylkesmannen og fylkeskommunen ber om at reguleringsplanen følger grensen for byggeområdet i kommunedelplanen. Byggeområdet i kommunedelplanen følger i stor grad følger tregrensen. Siden tregrensen ikke er eksakt bør byggeområdet i reguleringsplanen kunne justeres noe.

Område H24 ligger mest utenfor byggeområdet i kommunedelplanen og bør tas ut. Teknisk etat har bedt om at det innarbeides et høydebasseng øverst i planområdet for å sikre nok trykket i de øverste hyttene. Dette er regulert inn ovenfor byggeområdet i kommunedelplanen.

Utnyttingsgrad

I kommuneplanen er det brukt BYA for arealbegrensning på tomter i LNF-området. Etter at det ble innarbeidet BYA for arealbegrensning i kommuneplanen har mange nye planer i Hol kommune arealbegrensning i BYA og ikke i BRA.

Ved beregning av BYA vil det ikke være nødvendig å regne med om kjeller og loft skal telle med i arealet eller ikke. Man trenger ikke regne på høyder i kjeller og loft. Dette kan i mange tilfeller gjøre det lettere å behandle byggesakene.

Bruk av BYA kan imidlertid også føre til høyere og dominerende fasader og mere bygging i skrått terreng. Men siden BYA er brukt som beregningsmetode for mange lignende planer i Hol kommune, bør det også kunne brukes i denne planen.

Utnyttingsgraden for nye hytter og fradelte eiertomter er BYA=18% eller maks 250 m² BYA. På en tomt på et daa kan man da bygge 180 m². De fleste tomtene er under et mål. For festetomtene er arealgrensen 120 m² og det kan bare være et bygg.

Consulting SR har foreslått at det skal være en bestemmelse om at festetomtene kan få samme arealgrense som eiertomtene dersom de fradeles til eiertomter. Grunneier har et ønske om at festetomtene blir fradelt til eiertomter. Administrasjonen vurderer det som positivt at festerne kan få den samme arealgrensen dersom de kjøper sin tomt.

I naboplanen til Elisabet Aaker varierer arealgrensen mellom 130 m² og 250 m² T-BRA. Arealgrensen pr. tomt blir ikke så forskjellig fra omsøkt plan, men tomtene er gjennomsnittlig dobbelt så store i naboplanen.

Leilighetsbyggene har utnyttingsgrad på BYA=25 %. Det er tre tomter som er avsatt til leilighetsbygg. Resten av tomtene er avsatt til fritidsboliger. Det er få leiligheter i forhold til fritidsboliger.

Bebyggelsesplan

I bestemmelsene § 4.1 står det at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for områdene H 18-24 og HU1-HU2-HU3. Dette må endres til tomtedelingsplan siden bebyggelsesplan har gått ut som begrep i plan- og bygningsloven

Kjeller

I § 4.2.3 er det beregningsregler for bruksareal i kjeller. Denne bestemmelsen kan taes ut når arealbegrensningen er i BYA. Dette arealet regnes som avtrykket av bygningen. BRA regnes i alle etasjer.

Tomtestørrelse

Størrelsen på festetomtene på plankartet er ca. 1 daa. Etter tomtefesteloven § 16 disponerer fester ca 1 mål rundt tomten dersom det ikke står noe annet i festekontrakten. Tomtene er nå punktsteder og det er ikke sagt noe om størrelsen på tomtene i festekontrakten. Administrasjonen vurderer det derfor som tilfredsstillende med tomter på ca 1 daa.

Veier og parkering i området

Siden hovedskiløypen er lagt utenom eksisterende vei, vil det være mulig å vinterbrøyte veien. Det står i planen at veien skal være 8 meter. Selve veibredden er tegnet på 5 meter. Det er nødvendig med så bred vei for at biler skal kunne møtes. At biler kan møtes vil være en stor fordel vinterstid. Siktteknater bør tegnes inn. Antall parkeringsplasser er redusert fra 190 plasser til 120 plasser.

Friluftsområde

Det er regulert friluftsområder og skiløyper i planen og administrasjonen vurderer det slik at hensynet til lek for barn og unge er tilstrekkelig ivarettatt. Det er i tillegg tilstrekkelig med uteoppholdsområder på hver tomt.

Naturmangfoldloven

Det er ikke funnet noen rødlistearter i området. Viltområdekartet til kommunen viser at villreinen ikke trekker ned i området. Lirype er registrert i området, men ikke spesielt nord i området. Vurderinger om at området skal være byggeområde er blitt gjort i kommunedelplanen. Planen er vurdert å ikke komme i konflikt med miljørettslige prinsipper i naturmangfoldlovens §§ 8-12

ROS-analyse

ROS- analysen viser at det er liten skredfare. Det danner seg noen fonner i området som kan rase ut, men skredkart fra NVE er at det er liten skredfare.

Vedlagte kart

Følgende kart ligger som vedlegg i saken

- Opprettet kart som ble lagt på høring etter 1. gangs behandling.
- Endret kart i forhold til merknadene. Planlegger har forslag til endringer av kartet på bakgrunn av merknadene. Adkomstveien er flyttet noe nordover og svingen er endret ved tomt 56/42. Også tomtegrenser og andre veier er endret noe. Endringene er gjort for å imøtekomme merknadene. Administrasjonen mener at kartet som ble lagt på høring bør endres i forhold til dette forslaget. Det er tidligere redegjort nærmere i forhold til dette i forhold til merknadene.
- Kart som viser høringskartet og endringskartet. Her er de to kartene lagt oppå hverandre så men kan se endringene.
- Kart som viser innspill. Innspillene er vist på kartet og noen endringer
- Kart som viser endringene på grunn av innspill. Forslag til endringer er vist og det er forklart på kartet.
- VA-plan. Vann og avløpsplanen er oppdatert i forhold til en hyttetomt.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling godkjenner vedtar at følgende endringer gjøres før saken sendes til kommunestyret:

Plankartet

- Plankartet endres slik det er foreslått på kart datert 2014-2015
- Tomt 11/1 og 11/2 tas ut
- Plankartet endres for HU1 slik at det står en ny enhet og ikke to nye enheter på kartet
- Område 24 tas ut av kartet og av bestemmelsene.
- Sikttrianter tegnes inn
- Det legges inn ID nummer og enkeltminnenummer på kullgropene

Reguleringsbestemmelsene

- Følgende rekkefølgebestemmelse innarbeides under § 3.6. «Det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av 10 fritidsboliger før krysset mellom Rv7/Nye Havsdalsvegen/skoleområdet er utbedret i tråd med vegnormalstandard og avkjøring til skole- og idrettsområdet er stengt.»

- § 4.1 Bebyggelsesplan endres til tomtedelingsplan.
- Følgene rekkefølgebestemmelser innarbeides i § 4.2.1 «Dersom et punktfeste fradeles til eiertomt gjelder bestemmelsene i punkt 1. Dersom et punktfeste fradeles til festetomt gjelder fortsatt bestemmelsen i punkt 2»
- § 4.2.3 Bestemmelse om bruksareal under bakken tas ut

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for del av gnr 56 bnr 4, Havsdalslia.

RETT UTSKRIFT
DATO 23.mai.2019