



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/03832-14
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Reguleringsendring - Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	12.12.2019	18/19

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 12.12.2019 sak 18/19

Behandling

Senterpartiet fremmet følgende tilleggsforslag:

«Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2 til offentlig ettersyn. Det *forutsett at det suppleres med en bestemmelse om krav til ikke-reflekterende vindusflater*»

Det ble først stemt over rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt. Det ble deretter stemt over tilleggsforslag fremmet av Sp. Forslaget ble enstemmig vedtatt. Det ble tilslutt stemt over rådmannens innstilling og vedtatt tilleggsforslag. Rådmannens innstilling og vedtatt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Votering

Det ble først stemt over rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt. Det ble deretter stemt over tilleggsforslag fremmet av Sp. Forslaget ble enstemmig vedtatt. Det ble tilslutt stemt over rådmannens innstilling og vedtatt tilleggsforslag. Rådmannens innstilling og vedtatt tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2 til offentlig ettersyn. Det forutsett at det suppleres med en bestemmelse om krav til ikke-reflekterende vindusflater.

REGULERINGSENDRING - DETALJREGULERING FOR GEILO FJELLANDSBY, FELT 2

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Svarbrev, 20.11.2019
Plankart, 20.11.2019
Reguleringsbestemmelser, 20.11.2019
Planbeskrivelse, 19.11.2019
ROS-analyse, 19.11.2019
Brannstrategi 24.04.2019
Situasjonsplan
Solstudie
Gjeldende plankart
Gjeldende reguleringsbestemmelser
Gjeldende planbeskrivelse
Saksutskrift planvedtak sak 70/14

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360.

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Oppdragsgiver: Kikutgrenda AS
Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen
Beliggenhet: Inntil alpinbakken på Kikut, vest for Fv. 40, ca. 5 km sør for Geilo sentrum
Planareal: 13,7 daa
Mottatt planforslag: 11.07.2019
Mottatt revidert planforslag: 03.10.2019 og 21.11.2019
Hovedinnhold: Gjennomføre en reguleringsendring for eksisterende detaljreguleringsplan for å tilpasse plankartet og bestemmelsene til et utbyggingskonsept som i dag er mer aktuelt å bygge ut etter.

Det ble avholdt møte med kommunen i forbindelse med planoppstart den 14.11.18 med tanke på å foreta justeringer i knyttet til formålsgrenser/byggegrenser og fjerning av krav til møneretning. Dette ble ansett som mindre reguleringsendringer. I forbindelse med varslingsoppstart den 08.03.19 ble innkomne merknader vurdert til å være vesentlige og det ble avholdt nytt møte med kommunen den 14.08.19 med sikte på å ta dette som en ordinær reguleringsendring. Det er underveis lag til flere mindre endringer i plankart og bestemmelser, blant annet som følge av tilbakemeldinger fra kommunen på planforslaget, men det vurderes ikke å være av slik betydning at det kreves ny varslingsoppstart.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i gjeldene kommunedelplan (ikraftsettelsesdato 24.06.2010) avsatt til fritidsbebyggelse.

Planområdet omfattes også av reguleringsplan for Geilo Fjellandsby, vedtatt 25.04.2002. Omsøkte område omfatter felt 2 hvor det stilles krav om bebyggelsesplan for etter gammel plan- og bygningslov. Tilsvarende plannivå etter ny plan- og bygningslov (2009) vil være detaljregulering. I tillegg er området fra før regulert gjennom detaljregulering for Geilo Fjellandsby, Kikutgrenda felt 2, PlanID 620_4187 (ikraftsettelsesdato 29.10.2014). Formål, bygghøyde og utnyttelse er i gjeldende detaljreguleringsplan tråd med overordnet reguleringsplan for Geilo Fjellandsby. I reguleringsendringen som nå foreslås vil omfang grønstruktur, utnyttingsgrad, byggehøyder, antall leiligheter, parkerings- og atkomstkrav opprettholdes som i gjeldende plan, med unntak av byggehøyde for bygg 8 og 9. Dette kommenteres nærmere under vurderinger.

Miljøkonsekvenser:

Planforslaget ligger i et området som i stor grad er tatt i bruk fra før slik at nye inngrep vil gi beskjedne miljøkonsekvenser. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter, arter av særlig stor forvaltningsinteresse o.l. som kan defineres som spesielt viktige områder for det biologiske mangfoldet ut fra gjeldene kriterier. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses for å være ivaretatt.

Planområdet ligger ca. 900 meter øst for Hardangervidda villreinområde. Som fortetting i et eksisterende og godt utbygd fritidsboligområde vurderes tiltaket ikke å ha konsekvenser for villrein.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ny bebyggelse vil tilkobles eksisterende vann- og avløpsanlegg med god kapasitet.

ROS-analysen identifiserer kun brann som en uønsket hendelse med store konsekvens for tiltaket (gul risiko). Tiltak må opparbeides i henhold til tekniske forskrifter og de brannkrav som finnes. Brann vil i alle tiltak som innebærer ny bebyggelse være en risiko, spesielt der de står tett.

Administrasjonen anser det som tilstrekkelig ivaretatt ettersom ny bebyggelse vil ha kjørbar adkomst frem til ny bebyggelse noe som betyr at brannvesenet får tilkomst ved rednings- og slokkeinnsats. Teknisk forskrift ivaretar kravet til tilfredsstillende slokkevann.

Roar Jørgensen AS har utarbeidet en brannstrategi hvor passive og aktive brannsikringstiltak i byggverkene er skissert.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurderinger:

Gjeldende detaljreguleringsplan for området er fra 2014, men ikke realisert. Planfremmer viser til at planen er svært detaljert og laget ut fra et konsept som ikke lenger er aktuelt å bygge. Det har derfor vært ønskelig med en mer fleksibel plan som er bedre tilpasset aktuell utbyggingskonsept.

Administrasjonen viser til at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, hvor det skal legges vekt på langsiktige løsninger (jf. pbl. § 1-1 fjerde ledd). Når planen nå tas som ordinær planendring i stedet som mindre endring sikrer det en bredere medvirkningsprosess og åpenhet for berørte parter. Administrasjonen har vært opptatt av at hovedtrekkene i gjeldende plan videreføres slik at endringene ikke påvirker omgivelsene negativt gjennom økt utnyttelse eller gir andre ulemper av betydning. Under omtales de viktigste endringene med administrasjonens vurdering.

Planen medfører en endring i byggehøyde for bygg 8 og 9. I planforslaget er høyden satt til maks kote 1031. I gjeldende plan har disse byggene henholdsvis maks kote 1032,5 og 1029,5. Innstramming for bygg 8 er lik økt høyde for bygg 9 og medfører totalt sett ikke noen høyere bygningsvolum. Det er gjort med tanke på bedre bygningsstruktur og avstand til heismastene fra leilighetene. Administrasjon har ingen innvendinger mot dette.

Kravet til møneretning er tatt bort i planforslaget. Arkitekt har i planbeskrivelsen pkt. 4.2 redegjort for dette og valgt løsning. Ved varsel om oppstart har Harris advokatfirma på vegne av Nils Bjørke kommet med merknader til dette og uttrykt bekymring for negative konsekvenser for landskap og for naboer som mister forventet utsikt. Administrasjonen mener planforslaget viderefører de viktigste bestemmelsene med tanke på utnyttelse og byggehøyde. Det er ingen krav til møneretning i overordnede reguleringsplan for Geilo fjellandsby. Området er sentralt plassert på Kikut, et tett og konsentrert bebyggd fritidsområdet, og administrasjonen mener hensyn til forventet utsikt ikke kan tillegges like stor vekt her som i mer spredte og frittliggende fritidsområder i kommunen. Administrasjonen kan heller ikke se at det å snu møneretningen vil føre til negative konsekvenser av betydning. Selv om møneretningene ikke går langs terrenget legges bebyggelsen langs kotene slik at konsekvensene for landskap er akseptable etter administrasjonens vurdering. Det er her vektlagt at dette ikke skiller seg ut fra tidligere byggetrinn i området.

Universell utforming av lekeareal er fjernet på grunn av terrenghensyn. Administrasjonen har påpekt dette i tidligere tilbakemeldinger under prinsippet at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene (jf. pbl. § 1-1 femte ledd). Administrasjonen ser problemstillingen med at prosjektet ligger i hellende terreng, og for å få til flate områder for lek kreves store terrenginngrep, slik at det her blir snakk om en avveining mellom universell utforming og terrenghensyn. Administrasjonen vurderer at området rundt er godt tilrettelagt for barn og unge med blant annet kort avstand til barneheis og bånd som er et gratis tilbud. Ut i fra et helhetsbilde vurderer administrasjonen at kravet om universelt utformede lekeareal kan utgå. Det legges til at det i reguleringsbestemmelsene er opprettholdt samme krav om uteoppholdsareal på 25 m² pr. eller minimum 20 % av det totale BRA. Det er også krav om 25 m² lekeareal pr. boenhet opp til 2 enheter, og 10 m² fra og med 3 enheter.

Administrasjonen har ellers vært opptatt av at det ellers bare foretas mindre endringer og justeringer i bestemmelser og plankart for å ikke kreve ny varsling av plan. Administrasjonen har gitt tilbakemeldinger på planforslaget som er innarbeidet.. Hovedtrekkene i planen er i tråd med gjeldende plan og overordnede bestemmelser med hensyn til viktige planfaglige momenter og administrasjonen kan ikke se at planen medfører noen negative konsekvenser av betydning. Administrasjonen vurderer derfor at planen kan behandles og legges ut til offentlig ettersyn slik den er. Alle endringene fra gjeldende plan er markert i rødt i vedlagte reguleringsbestemmelser datert 20.11.2019.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til reguleringsendring for Detaljregulering for Geilo fjellandsby, felt 2 til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT

DATO 13.desember.2019