



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/04364-21  
Saksbehandler Thorbjørn Faber Geirbo

### Detaljregulering for Geilohovda alpinnedfart 64/55 m.fl. Geilo, politisk sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.09.2018	64/18
2 Kommunestyret	26.09.2018	58/18

#### **Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 13.09.2018 sak 64/18**

##### **Behandling**

##### **Votering**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.  
Saksordfører: Inger-Brit Vindegg.

##### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til detaljregulering for Geilohovda alpinnedfart 65/55 m.fl., Geilo.

#### **Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.09.2018 sak 58/18**

##### **Behandling**

Saksordfører: Inger-Brit Vindegg

##### **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 Geilohovda alpinnedfart 65/55 m.fl., Geilo.

## DETALJREGULERING FOR GEILOHOVDA ALPINNEDFART 64/55 M.FL. GEILO, POLITISK SLUTTBEHANDLING

### Saken avgjøres av:

Kommunestyret

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 04.09.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 07.02.2018
3. Planbeskrivelse, datert 04.09.2018
4. Høringsuttalelser etter offentlig ettersyn
5. Saksutskrift –førstegangsbehandling

### Dokument i saken:

Dokumentjournal

### Saksopplysninger:

Planen er fremmet av kommunen selv. Planen omfatter deler av eiendommer med gnr. 64 bnr. 55 m.fl. Kommunen har i sak 61/13 lagt ned midlertidig forbud mot tiltak for eiendom 64/147. Bakgrunnen for dette var å forhindre en nedbygging av alpintraseen.

I gjeldende plan (Geilohovda S1, vedtatt 29.01.2004) er mesteparten av arealet som nå foreslås omregulert avsatt til kombinert formål for fritidsbolig/alpinområde (F/A1). Hensikten med omreguleringen er å sikre en bred alpin nedfart ned til den gamle basestasjonen ved å avsette arealet til arealformålet skianlegg.

Forslaget til detaljregulering lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21.02 til 14.04.2018. Det er mottatt tre merknader til saken. Nedenfor gis en oppsummering av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra rådmannen.

<b>Høringsuttalelser:</b>	<b>Rådmannens vurdering:</b>
Offentlig ettersyn	
<b>Fylkesmannen i Buskerud</b> Fylkesmannen har ingen merknader.	
<b>Buskerud fylkeskommune</b> Fylkeskommunen har ingen spesielle merknader til planforslaget, men ber om at følgende bestemmelse legges inn: "Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8, 2. ledd".	Forslaget til bestemmelse er identisk med § 2.1 i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Hellvik Hus Geilo på vegne av familien Cock**

Hellvik Hus Geilo representerer familien Cock, som eier eiendommene 64/65 og 64/147. Familien Cock hevder at deres interesser ikke har blitt ivaretatt. De stiller spørsmålsteget ved om konsulenten kjenner til bakgrunnen for planen, som er at familien Cock søkte kommunen om å bygge en hytte på eiendom 64/147.

Påpeker at løypen er foreslått helt inn mot husveggen på eiendom 64/65 og blokkerer adkomsten.

Påpeker at tomt 64/147 er båndlagt med løype på en måte som vanskeliggjør plassering av foreslått hytte.

Påpeker at tomt 64/730 er holdt helt fri for løype.

Hellvik Hus Geilo har to alternative forslag til endring av planen slik at den resterende del av eiendom 64/147 kan bebygges med en hytte som skissert i tidligere byggesak. Med dette som forutsetning kan familien Cock tenke seg å avsette grunn til alpinnedfart.

I det ene forslaget følger plangrensen i tomtegrensen mellom 64/100 og 64/147 på den nederste delen av 64/147. 245 kvadratmeter av 64/147 tas dermed ut av planområdet. På østsiden utvides alpinnedfarten ved å innlemme ca. 80 kvadratmeter av eiendom 64/730 til alpintraseen.

I det andre forslaget rettes plangrensen ut, og 185 kvadratmeter av 64/147 tas ut av planområdet.

Kommunens konsulent er kjent med at bakgrunnen for detaljreguleringen er et vedtak om midlertidig forbud mot tiltak. Kommunen har forsøkt å komme Cock i møte ved å endre planforslaget til sluttbehandlingen.

Plangrensen foreslås justert slik at eiendom 64/65 ikke inngår i planen. Feltet BAA (adkomst) er utvidet og gir kjøreadkomst utenom skisesongen.

Plangrensen foreslås justert slik at en større del av eiendom 64/147 er bebyggbar.

På tomt 64/730 er det gitt byggetillatelse i tråd med Endring av detaljregulering for H/T7 Geilohovda, vedtatt i kommunestyret 21.03.2018, sak 13/18. Det er derfor ikke aktuelt å bruke deler av denne eiendommen til alpinnedfart.

Planen foreslås endret slik at det nå legges beslag på noe mindre av 64/147 enn det som var tilfelle i planforslaget til offentlig ettersyn. Detaljreguleringen tar ikke stilling til utbygging av eiendom 64/147, siden den bebyggbare delen av eiendommen ligger utenfor planområdet.

Alpinnedfarten ville med dette forslaget bli ca. 18 meter bred, men vil bli unødig svingete da 64/730 er under utbygging og ikke kan brukes til alpinnedfart.

Planen foreslås endret i hovedsak i tråd med dette alternativet.

**Forhold til overordnet plan:**

Kommuneplanens arealdel - Planområdet er i kommunedelplanen for Geilo, 24.6.2010 i sak 69/10, avsatt til nåværende annet byggeområde og skal brukes til alpinområde. Inntegnet sti i kommunedelplanen fra den gamle basestasjonen og oppover alpinnedfarten er avsatt på plankartet for reguleringsplanen i tråd med aktuell bruk. Fremtidig sti i kommunedelplanen fra basestasjonen og østover mot Holms hotell er ikke tegnet inn i reguleringsplanens plankartet, da det ikke er spor en slik sti i flyfoto og det ikke foreligger noen planer for videre trasé østover.

**Miljøkonsekvenser:**

Tiltaket vil ikke berøre rødlistede arter, viktige artsforekomster eller viktige naturtyper. Planområdet er på arealer uten noe verdi for naturmangfold og skal derfor ikke føre til tap av biologisk mangfold.

**Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Planforslaget er med på å fremme folkehelse ved å sikre at arealet kan brukes til aktivitet både i vinter- og sommersesongen.

Det er ingen spesielle farer knyttet til planen hvor det må rettes spesiell oppmerksomhet.

**Økonomiske konsekvenser:**

Det skal ikke være forhold som vil påføre kommunen spesielle kostnader knyttet til gjennomføring av planen.

**Vurdering:***Avstand til eksisterende bebyggelse på eiendom 64/65*

Med planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn vil minste avstand fra hytta til planområdet være på ca. 3 meter. Rådmannen vurderer at eierens behov for skjerming mot alpinnedfarten samtidig med å oppretteholde noe «luft» rundt hytta bør tillegges stor vekt. Plangrensen foreslås derfor flyttet til eiendomsgrensen mellom 64/65 og 64/68, som innebærer ca. 6 meters avstand fra eksisterende bebyggelse til planområdet.

*Adkomst til 64/65*

Planbestemmelsene åpner for kjøring til hytteeiendommene utenfor skisesongen. For å ivareta at 64/65 fortsatt har denne retten er feltet BAA «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål» utvidet frem til eiendomsgrensen mot 64/65 og samtidig utvidet i bredden innenfor veieiendommene 64/48 og 64/65.

*Vurdering mot utviklingsmuligheter på eiendom 64/147*

Med planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn ville det bebyggbare arealet være ca. 18 meter bredt. Med plan- og bygningslovens krav til 4 meter byggeavstand til naboeiendommene vil det være vanskelig å få prosjektert og bygget en hytte på eiendommen. Ved å flytte plangrensen mot øst blir det bebyggbare arealet på eiendommen større, men samtidig blir området som er avsatt til alpinnedfart smalere. En plangrense gjennom 64/147 som forlengelse av eiendomsgrensen mellom 64/65 og 64/68 vil være en logisk plangrense. Planområdet vil med dette på det smaleste være ca. 20 meter og det er noe smalere enn det smaleste partiet i planforslaget som var til offentlig ettersyn (ca. 22

meter). Arealet tas ut av planen er bevokst og er ikke tatt i bruk som alpinnedfart i dag. Rådmannen vurderer at denne endringen ikke gjør alpinnedfarten vesentlig dårligere.

*Vurdering av om endringene krever nytt offentlig ettersyn*

Rådmannen vurderer at de foreslåtte endringene ikke er av vesentlig karakter og derfor ikke krever nytt offentlig ettersyn.

*Andre vurderinger*

For øvrig vises det til vurderingene gjort til saken ved førstegangsbehandling.

**Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til detaljregulering for Geilohovda alpinnedfart 65/55 m.fl., Geilo.

RETT UTSKRIFT

DATO 27.september.2018