



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	

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.

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.

Høringsuttalelser:	Rådmannens vurdering:
Offentlig ettersyn	
Fylkesmannen i Buskerud Fylkesmannen har ingen merknader.	
Buskerud fylkeskommune 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 14.september.2018