



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/01751-76
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Detaljregulering for Kikut-utfarten

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|--------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for plan og utvikling | 05.03.2020 | 19/20 |
| 2 Utvalg for plan og utvikling | 16.04.2020 | 25/20 |
| 3 Kommunestyret | 27.05.2020 | 32/20 |

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 05.03.2020 sak 19/20

Behandling

Senterpartiet, Høyre og Arbeiderpartiet tar gruppemøte kl. 13.17.
Møtet ble satt igjen kl.13.22.

Utsettingsforslag fra Senterpartiet:

«Saken utsettes. Saken sendes tilbake til administrasjonen med følgende bestilling: Det bes om at administrasjonen vurderer innkomne merknader fra Geilo Holding, for å vurdere hvorvidt det foreligger feil i saksfremlegget.»

Votering

Det ble stemt over utsettingsforslaget fra Sp.
Saken ble enstemmig vedtatt utsatt.

Vedtak

Saken utsettes til neste møte.

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 16.04.2020 sak 25/20

Behandling

Forslag fra Hol Sp til innstilling i sak 25/20 fremmet av Elin Solveig Bondli Lauvrud:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Kikut-utfarten. En forutsetning for vedtaket er at begge planfremmerne underskriver utbyggeravtaler for fellesgodefinansiering, og at disse midlene blir brukt til økonomiske bidrag til kulvert/ skibru. Innfrielses av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal forventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. Beløpene innbetales på sperret konto.

Før kommunestyrets behandling skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlegging og bruk av løypenettet.

Votering

Forslag fra Hol Sp mot rådmannens innstilling: for 7 mot 0. Hol Sp sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Inger-Brit Vindegg

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Kikut-utfarten. En forutsetning for vedtaket er at begge planfremmerne underskriver utbyggeravtaler for fellesgodefinansiering, og at disse midlene blir brukt til økonomiske bidrag til kulvert/ skibru. Innfrielses av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal forventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. Beløpene innbetales på sperret konto.

Før kommunestyrets behandling skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlegging og bruk av løypenettet.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 27.05.2020 sak 32/20

Behandling

Saksordfører: Inger-Brit Vindegg

Erik Kaupang fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av Hol Ap:

«Hol kommunestyre understreker at i denne planen skal planfri kryssing av FV 40 være etablert før annen aktivitet gjennomføres, jfr pkt 2.1 Rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.»

Line Ramsvik(V) fremmet følgende tilleggsforslag til utvalg for plan og utvikling sin innstilling:

«Tomtene HFF7 og HFF8 tas ut av planen da de er plassert på myr, og kommunen har et ansvar i å sikre nasjonale og viktige regionale miljøinteresser knyttet til myr og våtmarksområder.»

Inger-Brit Vindegg ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl. 18:12. Møtet ble satt kl.18:31.

Erik Kaupang trakk sitt tilleggsforslag.

Votering

Tilleggsforslaget fremmet av Line Ramsvik(V) falt med 1(V) mot 20 stemmer.

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Kikut-utfarten. En forutsetning for vedtaket er at begge planfremmerne underskriver utbyggeravtaler for fellesgodefinansiering, og at disse midlene blir brukt til økonomiske bidrag til kulvert/ skibru. Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal forventes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. Beløpene innbetales på sperret konto.

Før kommunestyrets behandling skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrer omlegging og bruk av løypenettet.

DETALJREGULERING FOR KIKUT-UTFARTEN

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling.
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

Vedlegg:

Plankart, datert 18.06.19
Reguleringsbestemmelser, datert 18.06.19
Planbeskrivelse, datert 13.11.17
Oversiktsskisse
VA-plan
VA-plan-skisse
Illustrasjonsmateriale, skibru/skikulvert,
Sjekkliste for ROS-analyse
Saksutskrift førstegangsbehandling, sak 85/17
Saksutskrift med vurdering av planskilt kryssing og løyper på Kikut, sak 63/14
Innkomne merknader v/offentlig ettersyn
Støyrapport, datert 10.08.18
Brev fra Statens vegvesen

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360.

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Aasremmen AS og Bjørg Moe Laeskogen.
Plankonsulent: DBC AS avd. Arkitektur v/Ingar Dalen og Torstein Kaslegard
Planareal: 90,7 daa
Mottatt planforslag: 18.01.16
Mottatt revidert planforslag: 25.11.19
Beliggenhet: Planområdet ligger på Kikut mellom Geilo og Skurdalen. Ca 3 km fra Geilo sentrum og vest for FV40.

Hovedinnhold: Hensikten med planarbeidet er å revidere reguleringsplan for Midthovda - Kikut for å få lagt om skiløypetrase gjennom området samt nytt kryssningspunkt av Fv.40. Samtidig ønskes en fortetting med 5 nye fritidstomter. Parkeringsplass for allmenheten ønskes utvidet, og det skal foretas en grensejustering for gnr 66 bnr 228.

Kommunestyret behandlet 24. september 2014 sak om «Faste parkeringsområder med vurdering av planskilt kryssing og løyper, Kikut, Geilo», med slikt vedtak:

Hol kommunen vedtar at opparbeidelse av P-plass ved innkjøring til Hakkesett med ny skibru ved gamle innkjøring og omlegging av løype i forhold til dette, anses som en mer optimal løsning en allerede regulerte løsninger for P- areal og planfri kryssning. Det igangsettes reguleringsarbeider for dette alternativet.

Forutsetningen for oppstart og videre fremdrift av reguleringsarbeid:

- Reguleringsforslaget skal fremmes som et privat planforslag.
- Før et planforslag kan fremmes politisk, skal det foreligge underskrevet privatrettslige avtaler med grunneiere som sikrere omlegging, etablering og bruk av løypenettet.
- Det skal fremleggs økonomisk garanti for finansiering av skibru før saken fremmes politisk.
- Kommunen skal fremme sak der det behandles kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru.
- Innbetalte midler for etablering av kulvert ved Kikut fjellstue, skal saksbehandles med intensjon om å kunne benyttes ved etablering ny skibru. Dette med forutsetning om at aktuelle rekkefølgekravet blir flyttet til etablering av planskilt kryssing med skibru.
- Innfrielses av rekkefølgekrav angående kulvert, eventuelt skibru, skal avvendes til alle aktuelle grunneiere har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell.

Det ble gjennomført oppstartsmøte 23. oktober 2014 og varslet planoppstart 17. februar 2015. Planen ble 1. gangsbehandlet i sak 85/17 den 7. desember 2017. Ved 1. gangs behandling ble det vedtatt mot rådmannens innstilling å legge planen ut til offentlig ettersyn og punktene over er ikke fulgt opp i planen.

Innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Nedenfor gis en resymé av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra planfremmer og administrasjonen (rådmannen). Det har kommet inn 14 uttalelser til planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 05.01.18 til 22.02.18. For detaljert informasjon i de innkomne merknadene i saken henvises det til vedlagt dokument.

| Avsender | Planleggers vurdering | Rådmannens vurdering |
|---|---|---|
| Knut-Arne Tufte Har merknader til plassering av avkjøring mot sør i forhold til reservert parkeringsplass. | Kommentarer gjelder parkeringsplass og grensejustering. Dette vil bli ivare tatt mellom partene (privatrettslig). | Ingen å bemerke da dette ivaretas mellom partene privatrettslig. |
| Statens vegvesen Fremmet i brev datert 13.02.18 innsigelse til planforslaget som lå på offentlig høring. De etterspør spesielt teknisk detaljplan for tiltak som berører fylkesvegen. I tillegg krever de annen utforming av vegareal og byggegrenser, samt rekkefølgekrav på bygging av kryssing skiløype/Fv 40. | Etter en prosess/dialog med SVV er det utarbeidet forslag til revidert plan som løser de punktene SVV baserte sin innsigelse på. Revidert plan ble sendt SVV vinter/vår 2019 med anmodning om å trekke innsigelsen. Hol kommune har i sitt breddatert 27.05.19 listet opp de siste justeringene som ønskes utført basert på SVV sine ønsker. | De siste justeringene som Statens vegvesen ønsker innarbeidet er utført i siste utkast datert 19.11.19. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>I brev av den 24.05.19 trekker Statens vegvesen innsigelsen de har på planen, men har noen faglige råd de ønsker blir innarbeidet.</p> | | |
| <p>Ragnhild Hammersbøen</p> <p>Oppsummering av tidligere korrespondanse og forhold til Hol kommune</p> | <p>Slik vi tolker det så er det ikke direkte merknader til selve planforslaget, men merknader til et forhold mellom Ragnhild Hammersbøen og Hol kommune. Vi anser ikke det som en del av denne saken.</p> | <p>Merknadene omhandler ikke forhold rundt selve planforslaget og kommenteres ikke nærmere her.</p> |
| <p>Fylkesmannen i Buskerud</p> <p>Positiv til planskilt kryssing av fylkesvegen. Ønsker at det settes som rekkefølgekrav for å sikre gjennomføring av kulvert.</p> <p>Kritisk til de foreslåtte tomter BFF7 og BFF8 på myr i åpent landskapsrom som gjør at dagens skiløype må gå i en bue rundt hyttene. Viser til at det i overordnet plan er en del av grønnstrukturen og mener det vil redusere friluftsverdiene i området. Anbefaler på bakgrunn av bl.a. Meld. St. 14 som vektlegger hensynet til våtmark og myr, og viktige samfunnsinteresser knyttet til dette, sterkt at tomtene BFF7 og BFF8 blir tatt ut av planen. Ber videre kommunen foreta en ny vurdering av tomtene BFF1-BFF3 som er delvis lagt i myr med kort avstand til tjern.</p> <p>Viser til vurderingen som er gjort i forhold til naturmangfoldloven og savner en bedre vurdering av</p> | <p>Vi mener planforslaget har tatt de hensyn Fylkesmannen i Buskerud ber om.</p> <p>Kommentarer fra 14.02.18 omhandler de to tomtene BFF7 og BFF8. Disse er omtalt i planen, og planen ivaretar trase for ski- og gangsti gjennom området. Disse tomtene ligger i et område som allerede er preget av omkringliggende bebyggelse og en fylkesvei.</p> <p>Krav rundt støy er ivaretatt i plandokumentene.</p> | <p>Ser Fylkesmannens grunnlegginger som peker på mange viktige hensyn og føringer. Registrerer at det sterk anbefales å ta ut tomt BFF7 og BFF8 og at det er vist til større kommunalt ansvar i å sikre nasjonale og viktige regionale miljøinteresser i sin arealplanlegging, som bakgrunn for at det ikke er kommet innsigelse.</p> <p>Utvalg for plan og utvikling har vedtatt og legge planen ut til offentlig ettersyn med alle fem nye tomter og administrasjonen forholder seg til de politiske beslutningene og vedtakene som gjøres.</p> <p>Støyrapporten er vedlagt i sluttbehandlingen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>hvilke konsekvenser opparbeidelse av hyttetomtene vil medføre for det aktuelle myrområdet.</p> <p>BFF7 og BFF8 ligger innenfor støyutsatt sone fra fylkesvei 40 ifølge støykart fra Statens vegvesen. Hele myra ligger innenfor gul støysone. I planbeskrivelsen står det at det er utarbeidet en støyrapport og at en byggegrense på 50 meter fra senterlinje av veg ikke vil medføre noe støyproblem for de nye hyttene.</p> <p>Støyrapporten er ikke lagt ut sammen med høringsdokumentene. Ber om at bestemmelsene suppleres med en støybestemmelse slik at det går tydelig frem at alle hytter innenfor området skal ha støyverdier som ikke overstiger Lden = 55 dB utenfor vindu i støyutsatt fasade og at dette må dokumenteres som en del av byggesaken.</p> | | |
| <p>Mattilsynet</p> <p>Ingen merknader</p> | <p>Ingen merknader</p> | <p>Ingen merknader</p> |
| <p>Karin Andersen</p> <p>Positiv til skiundergang, og poengterer at minst mulig vegetasjon må bli fjernet. Forøvrig poengteres at det bør være kryssing lenger mot sør på FV40 i forbindelse med nye hyttefelt.</p> <p>Viser til tidligere brev, mottatt av kommunen</p> | <p>Kryssing av Fv. 40 er endret fra skibro til skiundergang. Dette imøtekommer merknaden fordi Karin Andersen var kritisk til å få en høy skibro foran hytta. Forslagstillere mener videre at den beste løsningen for området er å fremme en kryssing av FV40 som vist på plankartet. Argumenter for dette er omtalt i planbeskrivelsen. Merknaden om kryssing lenger</p> | <p>Merknaden anses i hovedsak å være imøtekommet i revidert planforslag. Det vises ellers til plankonsulentens kommentar.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>14.08.2016 (vedlagt i dokumentet med innkomne merknader), hvor det på det sterkeste motsetter seg at skibro anlegges over FV40 sør for sin hytte. Brevet inneholder forskjellige argumentasjoner rundt temaet. Mener at det ikke er behov for skibro i området. Brevet er oppført på vegne av 13 naboer.</p> | <p>sør på FV40 gjelder ikke denne planen, men utvidelsen sør for Solhovda.</p> | |
| <p>Geir Osvold</p> <p>Stiller spørsmål ved løypesammenheng.</p> <p>Etterspør skibro/undergang mot Knut's hyttegren.</p> <p>Kommenterer frisktsoner. Mener oppgradert p-plass gir mer trafikk i området.</p> <p>Stiller spørsmål ved evt. garderobeanlegg nord for Kikut Fjellstue.</p> | <p>Med den nye kryssingen skal løypene henge sammen også østover.</p> <p>Frisiktsoner er ivaretatt iht. krav fra Statens vegvesen.</p> <p>Oppgradert p-plass vil gjøre parkeringsforholdene bedre i området.</p> <p>Øvrige kommentarer gjelder synspunkter i Kikut-området som ikke omhandler denne planen.</p> | <p>Kommunen har ingen avtale på plass som sikrer løyper østover fra ny kryssing slik at dette ikke kan garanteres. Kommunen må inngå avtale med berørte grunneiere for å knytte sammen løypene.</p> <p>Viser ellers til plankonsulents kommentarer.</p> |
| <p>Erling Danielsen</p> <p>Første merknader ikke nevnt i tidligere planbeskrivelse. Negativ til plasseringspunktet for kulverten og kommenterer forhold rundt Solhovda Sør. Forventer at 69/38 ikke forringes av tiltaket. Bemerkter videre tilknytning mot løypenett i øst. Mener at planen vil medføre betydelige større trafikkbelastninger i området enn kommunisert. Kommentarer til utbyggers rolle i prosessen.</p> | <p>Tidligere og nye merknader er medtatt i saksbehandlingen, men er ved en feil ikke fremkommet i kapittelet «Merknader med kommentarer».</p> <p>Fra første merknader så er skibroen fjernet og det er valgt en løsning med kulvert. De trafikale forhold i planen er godkjent av Statens Vegvesen.</p> <p>Merknader rundt utbyggers rolle i prosessen kommenteres ikke.</p> | <p>Første merknad ikke nevnt i tidligere planbeskrivelse.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Espen Johansen</p> <p>Ønsker opplysninger om plassering av skibro.</p> | <p>Informasjon er sendt han på mail.</p> | <p>Ingenting å bemerke.</p> |
| <p>Buskerud Fylkeskommune</p> <p>Hoveddelen av området er tidligere registrert i 2000 og det er ikke funnet automatisk fredede kulturminner. Bestemmelse om fredete kulturminner skal fremkomme.</p> | <p>Det er lagt inn bestemmelse mht. kulturminner som evt. framkommer under anleggsarbeid.</p> | <p>Tatt til følge</p> |
| <p>Odd Bjørn Ur</p> <p>Oppsummerer endringer som er gjort i planforslaget fra 2015. Kritisk til at det legges inn 3 nye tomter i LNF-området og foreslår at disse tas ut av planen.</p> | <p>Disse tre tomtene er omtalt i planbeskrivelsen og planfremmer beholder disse innregulert slik UPU har lagt planen ut til offentlig ettersyn. Tomtene ligger i et område hvor det allerede er bebyggelse. Området er regulert til jord- og skogbruk i dag, men blir ikke brukt til formålet.</p> | <p>UPU har vedtatt og legge planen ut til offentlig ettersyn med de tre nye tomtene i LNF-området. Området er regulert til LNF i kommuneplan og friluftsområde i gjeldende reguleringsplan med bestemmelse om at vanlig landbruksdrift og fremføring av tekniske anlegg gjennom området er tillatt dersom det tas spesielle hensyn til friluftsinnteresser.</p> |
| <p>Inger Helene Johansen</p> <p>Eier 66/195 som har tinglyst veirett fra Fv. 40 frem til tomten. Ønsker å opprettholde denne veiretten.</p> <p>Aksepterer ikke kulvertens størrelse og plasseringen, og mener den må flyttes til Kikut Fjellstue eller innkjøring Hakkesetstølen hvor det vil være parkeringsplass. Mener videre at bekken bør bevares da det er ørret i denne.</p> | <p>Denne avkjøringen er stengt i tidligere reguleringsplan, og Statens Vegvesen aksepterer ikke denne. Det er etablert ny adkomst til disse eiendommene fra Hakkesetvegen.</p> <p>Kulvertens størrelse og plassering er vurdert til den beste løsningen for området med de følger dette medfører. Dette er i tråd med UPU sitt vedtak.</p> | <p>I vurderingen i sak 85/17 i forbindelse med UPU sitt vedtak heter det:</p> <p><i>Kryssing av FV40 er flyttet et par hundre meter nordover, i forhold til vedtatt reguleringsplan. Begge kryssingspunktene ligger tett på eksisterende hytter og har møtt motstand fra disse. Administrasjonen vurderer disse som like belastende for hyttene og har sålede ingen bemerkning på at kryssingen flyttes. Ved flytting nordover vil gjennomføring også være mer avklart.</i></p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p><i>Dette er også i tråd med Kommunestyrets vedtak om lokalisering fra september 2014.</i></p> <p><i>Planen legger opp til en kulvert-løsning. Og det vil være mindre dominerende enn en skibru, særlig i et område med eksisterende fritidsbebyggelse, noe flere av naboen også har hevdet.</i></p> <p>Kommunestyrets vedtak gjaldt kryssing av skiløype til gammel innkjøring ved Hakkeset i forbindelse med opparbeidelse av ny p-plass. Dette ble vurdert som en bedre løsning enn allerede regulert løsning med kryssing ved Kikut fjellstue (vedlagt saksutskrift).</p> |
| <p>Hans Christian Hauge</p> <p>Positiv til skiundergang, men negativ til plasseringen pga. avstand til egen hytte og elveløpet med fisk som antas bli fullstendig forringet. Mener kryssing bør være ved Kikut fjellstue eller ved krysset til Hakasetstølen.</p> | <p>Plasseringen er nøye vurdert av utbygger, og er argumentert for i planbeskrivelsen.</p> | <p>Se kommentar til merknaden over.</p> |
| <p>Midthovda Velforening c/o Jon Sivert Nielsen</p> <p>Reagerer negativt på at de ikke har mottatt varsel. Styret er positiv til den foreslåtte kryssingen, men er negativ til at det skal komme 3 nye tomter i LNF-området og finner dette uakseptabelt.</p> | <p>Disse 3 tomtene er omtalt i planbeskrivelsen, og planfremmer beholder disse innregulert slik UPU har lagt planen ut til offentlig ettersyn. Tomtene ligger i et område hvor det allerede er bebyggelse. Området er regulert til jord- og skogbruk i dag, men blir ikke brukt til dette formålet.</p> | <p>Ved en inkurie har ikke Midthovda Velforening blitt varslet, men fått brevet via en beboer på Midthovda og fått uttale seg til planen.</p> <p>UPU har vedtatt og legge planen ut til offentlig ettersyn med de tre nye tomtene i LNF-området. Det vises ellers til omtalen i planbeskrivelsen.</p> |

Forhold til overordnet plan:

Omsøkte område er regulert som eksisterende fritidsbebyggelse og LNF i Kommunedelplan Geilo. Der er det også vist ski- og løypetrase.

Området dekkes i hovedsak av reguleringsplan for Midthovda - Kikut (planid: 062004064 vedtatt 31.05.01).

Planforslaget har med 5 ekstra hyttetomter utover det som er vist i kommunedelplanen og i gjeldende reguleringsplan.

Miljøkonsekvenser:

Området ligger innenfor Geilo rensedistrikt og skal dermed tilknyttes Geilo rensesanlegg.

Planforslaget medfører konsekvenser for våtmarksområde, herunder myr, tjern og randområdene rundt i LNF og friluftsområde. Administrasjonen og Fylkesmannen savner en bedre vurdering av konsekvenser opparbeiding av hyttetomtene vil medføre for det aktuelle våtmarksområdet. Det vises i denne sammenhengen til at regjeringen styrker vektleggingen av hensynet til våtmark, inkludert myr, i anvendelse av sektorlover, samt plan- og bygningsloven.

Planforslaget er ikke vurdert til å ha negativ innvirkning på verdifulle naturtyper eller sårbare arter. Prinsippene for offentlig beslutningstaking i § 8-12 i naturmangfoldloven er det i planforslaget vurdert til å ikke ha negativ innvirkning på verdifulle naturtyper eller sårbare arter.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Hele planområdet vil tilkobles eksisterende vann- og avløpsanlegg. Man har i planarbeidet jobbet ut ifra den forutsetning at eksisterende vann- og avløpsnett er dimensjonert for den utvidingen som er foreslått. Administrasjonen har ikke ettergått dette for utbyggingen av de fem nye fritidsheter.

Området vil ha god tilkomst med vinterbrøytet veg, men på grunn av avstanden vil utrykningskjøretøy likevel bruke noe tid.

ROS-analysen konkluderer med at reguleringsplanen ikke antas å få vesentlig virkninger for miljø og samfunn.

Økonomiske konsekvenser:

I følge saksfremlegget til førstegangsbehandlingen skal alle faktiske kostnader for opparbeidelse av ski-kryssing og parkeringsplass bæres av utbyggere (+ avgiftsbelastning av parkeringsplassen). Kommunen har pr. i dag ingen avtale som sikrer finansieringen av skikulverten som kommunestyrets vedtak i sak 63/14 forutsetter. Administrasjonen kan ikke se at man har fått på plass økonomisk garanti for finansiering av kulvert.

Det ligger i bestemmelsen rekkefølgekrav som at kulverten skal være etablert før det gir igangsettingstillatelse på ny fritidsbebyggelse, utvidelse av parkeringsplassen med servicebygg og ny løypetrase i planområdet. Innfrielse av rekkefølgekrav angående kulvert skal forventes til alle aktuelle grunneiere har betalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell. Dette er nærmere beskrevet i saksutskriften til sak 63/14 og var først knyttet til regulering og gjennomføring av bygging av kulvert ved Kikut fjellstue i 2008, som nå er flyttet over til denne reguleringsplanen.

Planarbeidet er basert på at grunneierne forplikter seg til å ta det praktiske ansvaret for gjennomføring (kommunen underskrev i 2008 avtale med 3 av 5 aktuelle grunneiere). Kommunen har i saksfremlegget i sak 63/14 tatt på seg ansvaret for eventuelle merkostnader og eventuelle forskuttering. I 2014 var det fortsatt tre av fem utbyggere har innbetalt sitt bidrag. De to som det ikke foreligger utbetaling fra, foreligger det heller ikke privatrettslig avtale om innbetaling og er ikke involvert i dette planarbeidet. En har ikke mulighet til å kreve innbetaling fra de som ikke har betalt bidrag. Økonomiske konsekvenser er nærmere beskrevet i sak 63/14 (2014 indeks). Så lenge alle grunneierne ikke har innbetalt midler i henhold til vedtatt finansieringsmodell er det stor usikkerhet rundt hvordan kulverten skal finansieres. I henhold til kommuneloven kan heller ikke kommunen stille som økonomisk garantist for utbyggingen eller ta på seg det ansvaret som nevnt i saksfremlegget. Kommunen har heller ikke fremmet sak der det behandles kommunalt tilskudd som en bevilgning til skibru (kulvert). Vedtaket legger ellers tydelig ansvaret på finansieringen på de aktuelle grunneierne.

En av de to planfremmerne har ikke underskrevet utbyggeravtale for fellesgodefinansiering av sti- og løypenettet som skal være signert før 2. gangsbehandling. Avtalesystemet bygger på en frivillighet, der en er avhengig av at alle utbyggere slutter seg til ordningen. Alle utbyggere med arealer avsatt til fritidsformål innenfor kommuneplan for Hol har signert på slike avtaler. Denne finansieringsordningen undergraves dersom man vedtar planer for ny fritidsbebyggelse uten at det foreligger slike avtaler og svekke insentivet som bidrar til finansiering, utvikling, drift og vedlikehold av løyper- og stier i Hol kommune. Dette vil føre til store økonomiske konsekvenser for sti- og løypeproduktet i Hol kommune. Avtalen skal sikrer også at de som har nytte av fellesgoder også bidrar til finansieringen. Bidragene fra denne ordningen varierer fra år til år i takt med utbygging, men har de siste årene vært i størrelsesordenen 500.000- 1 million i året. Om ordningen med slike avtaler faller bort vil det bety et vesentlig reduksjon av bidragene til driften av de lokale sti- og løypeområdene.

Vurdering:

Det vises spesielt til vurderingene over i forholdet til miljøkonsekvenser og økonomiske konsekvenser.

Statens vegvesen hadde innsigelse i forhold til de trafikale forholdene rundt planen som i revidert planforslag er løst.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har så store samfunnsinteresser at det veier opp for natur- og miljøkonsekvensene i planen og forsvarer fravik fra overordnet plan, men forholder seg til tidligere vedtak i UPU.

Det gjøres oppmerksom på at planen fremmes til politisk behandling uten at kommunestyrets forutsetninger i sak 63/14 for planarbeidet er oppfylt. Administrasjonen stiller spørsmål ved om planen er gjennomførbar da vi ikke kan se hvordan finansieringen av kulverten skal skje. Etablering av kulvert er en forutsetning for å gi IG for nye fritidseiendommer (rekkefølgekrav pkt. 2). Administrasjonen mener det burde være økonomisk garanti for finansiering av kulvert på plass før saken fremmes politisk. Selv om kulverten skulle bli bygd er det usikkert om man kan kjøre løyper som binder kulverten til løypeområdet i øst da det ikke foreligger avtaler med grunneiere som sikrer løypekjøring. Til slutt er det svært vått der hvor kulverten planlegges og administrasjonen har ikke tilstrekkelig dokumentasjon på hvordan overvannsproblematikken skal håndteres.

Rådmannens innstilling:

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 Kikut-utfarten.

RETT UTSKRIFT
DATO 3.juni.2020