



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/01462-8  
Saksbehandler Ingrid Olsen Tormodsgard

### Mindre endring av reguleringsplan for Del av eigedom 56/1 i Havsdalen

| Saksgang                       | Møtedato   | Saknr |
|--------------------------------|------------|-------|
| 1 Utvalg for plan og utvikling | 07.05.2020 | 34/20 |
| 2 Utvalg for plan og utvikling | 14.05.2020 | 38/20 |

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 34/20**

#### **Behandling**

#### **Votering**

#### **Vedtak**

Saken utsettes

---

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 14.05.2020 sak 38/20**

#### **Behandling**

#### **Votering**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Del av eigedom 56/1 Havsdalen etter enklere prosess.



# MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIGEDOM 56/1 I HAVSDALEN

## **Saken avgjøres av:**

Utvalg for plan og utvikling

## **Vedlegg:**

Søknad om mindre endring  
Forslag til reguleringsendring, kartutsnitt  
Forslag til reguleringsendring, bestemmelser  
Plankart, Del av eigedom 56/1 i Havsdalen  
Vedtak om parkering  
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken  
Uttalelse fra Viken fylkeskommune  
Privat avtale om vinterparkering

## **Dokument i saken:**

Se dokumentoversikt i 360

## **Saksopplysninger:**

Det søkes om en endring av reguleringsplan for Del av eigedom 56/1 i Havsdalen, planID 062004057, ikrafttredelsesdato 29.08.2000. Endringen tas delegert etter enklere prosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd (mindre endring).

Bakgrunnen for søknaden er at det i gjeldende plan er angitt utnyttelse i T-BRA (totalt bruksareal). Planfremmer, som er eier av tomt 56/88 (i reguleringsplanen angitt som tomt 5) ønsker å gjøre om måleregelen til BYA (bebygd areal), da det er ønskelig å bygge kjeller. Videre er det ønskelig å justere adkomsten til tomt 5 for å bedre stigningsforholdene. Felt H8, som tomt 5 er en del av, består av tre tomter med en utnyttelse på T-BRA= 130 m<sup>2</sup> for samtlige tomter i feltet. Administrasjonen anser det som hensiktsmessig at samme måleregulering gjelder for hele feltet, og har derfor anbefalt planfremmer å endre måleregelen for hele felt H8. Planfremmer har etterkommet dette, og det er i tillegg inkludert en bestemmelse om at kjeller ikke skal gå utenom bygning på bakken.

Det har kommet inn to uttalelser til planen fra høringsmyndigheter (vedlagt). Det foreligger ingen vesentlige merknader til den mindre endringen. Det har ikke kommet inn merknader fra private parter ved varsel om oppstart.

## **Forhold til overordnet plan:**

Eiendom 56/88 og resterende tomter i felt H8 er i gjeldende kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.6.2010, avsatt til fritidsbebyggelse. Utnyttelsesgraden i kommuneplanens bestemmelse for fritidsboliger er satt til 186 m<sup>2</sup> BYA pr. tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på 150 m<sup>2</sup> BYA.

I gjeldende reguleringsplan er felt H8 avsatt til byggeformål - hytter. Maks mønehøyde i gjeldende reguleringsplan er 5 m. Videre er det krav om at alle tomter skal bebygges med én etasje.

Planforslaget innebærer ingen endringer i reguleringsbestemmelsen for mønehøyde eller antall etasjer.

**Miljøkonsekvenser:**

Ingen spesielle

**Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Ingen spesielle

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen spesielle

**Vurdering:**

Endringen som fremmes vil føre til at utnyttelsesgraden for felt H8 i planen regnes i BYA, som er i samsvar med måleregulering i kommuneplanens bestemmelser. Utnyttelsen for fritidseiendommer er i kommuneplanens bestemmelser satt til 186 m<sup>2</sup> BYA. Den samme utnyttelsen foreslås her, inklusivt areal til parkering. Gjeldende reguleringsplan legger opp til en utnyttelse på 130 m<sup>2</sup> BRA, hvor parkering kommer i tillegg. Det er videre krav om at bygg skal ha kun én etasje. Med foreslåtte endringer vil tomten kunne bebygges med 150 m<sup>2</sup>. Dette anses imidlertid ikke som en økning på 20 m<sup>2</sup> fra gjeldende plan, da T-BRA og BYA regnes noe ulikt. Bruksareal måler innvendig bruksareal, mens BYA er det arealet bygningen opptar av tomtens areal, det vil si hele omrisset av boligen, sett ovenfra. Slik sett anses en mindre økning i m<sup>2</sup> ikke som en vesentlig økning i utnyttelsen fra gjeldende plan. Administrasjonen vurderer at de foreslåtte endringene er i tråd med kommuneplanens utnyttelse for fritidsbebyggelse og måleregulering, og har heller ingen innvendinger mot justering av atkomst for tomt 5 for å bedre stigningsforholdene.

De omsøkte endringene vil etter administrasjonens syn ikke gå ut over hoveddrammene i planen, eller påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringene vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og administrasjonen vurderer derfor at foreslåtte endringer kan behandles delegert etter pbl. § 12-14, andre ledd (mindre endring).

**Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas fremlagte forslag til endring av reguleringsplan for Del av eigedom 56/1 Havsdalen etter enklere prosess.

RETT UTSKRIFT

DATO 18.mai.2020