



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/03342-17  
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

### Detaljregulering for Øvre Budalslia, Geilo

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	09.05.2018	28/18

#### **Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 09.05.2018 sak 28/18**

#### **Behandling**

Lars Ødegård Teigen er inhabil i hht. Forvaltningsloven § 6-1 da han er grunneier. Det er ikke innkalt vara i saken og saken ble behandlet med 6 medlemmer.

Inger-Brit Vindegg fremmet følgende forslag:

Det gis tillatelse til etablering av tomt 2 i regulering for øvre Budalslie. Begrunnelse: Tomten ligger langs veien inn i området. Tomten har avløpstilknytning. Tomten avslutter en naturlig rekke med hytter. Tomten inngår i avtale angående bidrag til stier og løyper.

Tomt 3 har en historikk som tidligere byggetomt. Dette var en festetomt som ble delt. Tomten inngår i avtale angående bidrag til stier og løyper.

Begge ligger i et allerede etablert hyttefelt.

#### **Votering**

Det ble stemt over hvert strekpunkt i rådmannens innstilling:

Strekpunkt 1: Det ble stemt over forslag fremmet av Inger-Britt Vindegg mot rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling ble vedtatt med 5 mot en stemme.

Strekpunkt 2: Rådmannens innstilling falt med 5 mot en stemme (V).

Strekpunkt 3: Rådmannens innstilling falt med 5 mot en stemme (V).

Rådmannens innstilling med vedtatte endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Øvre Budalslie til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tomt T2 og T3 tas ut av planen
-

## DETALJREGULERING FOR ØVRE BUDALSLIE, GEILO

### Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Kommunestyret fatter endelig vedtak.

### Vedlegg:

Svarbrev, 17.04.2018

Plankart, 22.03.2018

Reguleringsbestemmelser, 23.03.2018

Planbeskrivelse, 23.03.2018

Oversiktskart vann- og avløp, 26.06.2014

Ferdigattest vann- og avløp, 20.02.2018

Samlet sett innkomne merknader

### Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

### Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering

Forslagstiller: Geilo 950 AS

Forslagsstillers kontaktperson: Lars Ødegård Teigen

Plankonsulent: Asplan Viak v/Allan Hjort Jørgensen

Beliggenhet: Budalslie, ca. 3,5 km. nord for Geilo sentrum

Planareal: 120,1 daa

Mottatt planforslag: 20.02.2018

Mottatt revidert planforslag: 18.04.2018

Hovedinnhold: Formålet med planarbeidet er å få regulert et eksisterende hyttefelt i et område som har blitt utbygd gjennom mange dispensasjonssøknader, samt legge til rette for en fortetting med tre nye hyttetomter. Planområdet ligger i en svak helling mellom 1010 og 1045 m.o.h. og grenser til snauffjellet og store sammenhengende myrområder i øst. I den vestlige grensen nedenfor Budalsvegen er det et knekkepunkt med brattere helling ned mot Budøla. Vegetasjonen er sparsom og består for en del av fjellbjørk, vierkratt og enkelte einer.

### Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommunedelplanen for Geilo (ikraftsettelsesdato 24.06.2010) avsatt til fritidsbebyggelse og landbruk, natur og friluftsområde (LNF). To av de tre foreslåtte hyttetomtene ligger i kommunedelplanen i område avsatt til LNF-formål. Det er i planforslaget lagt opp til en total tillatt utnyttning 25 m<sup>2</sup> høyere, og en byggehøyde 0,5 m høyere enn det kommuneplanens bestemmelser (ikraftsettelsesdato 27.08.2014) legger til grunn.

### Miljøkonsekvenser:

Det er registrert en rikmyrlokaltet i planområdet, klassifisert som regionalt og nasjonalt viktig naturtype. Det er ikke lagt inn nye tiltak innen den registrerte rikmyren, men dispensasjon er tidligere gitt for vegadkomst til 57/121 gjennom lokalitetens nedre del, slik vegen er vist i plankartet.

Planen legger ellers opp til en mindre fortetting av et område som i dag er preget av tidligere hyttebygging, og gir i seg selv ingen vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold og naturverdier. Selv om hvert enkelt inngrep isolert sett virker lite, medfører en bit for bit nedbygging av naturlandskap større miljøkonsekvenser på sikt. Høy eksponeringsgrad nær snaufjellet gjør det til et sårbart område for utbygging. Det vises her også til Fylkesmannens kommentarer.

#### **Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Det er fremført strøm og regulert areal til trafo i hytteområdet. Planområdet ligger innen Geilo rensedistrikt og har de senere år fått bygget felles vann- og avløpsnett koblet på det kommunale nett.

Tilkomstvegen fra Øyo/Langhaugvegen og oppover mot Luten er smal og uoversiktlig. Veggen berører ikke selve planen, og planforslaget vil ikke endre de trafikale forholdene i forhold til dagens situasjon. Men ved videre utbygging i dette området må veggen utbedres.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at området har høy samfunnssikkerhet. Avbøtende tiltak kan vurderes dersom det forekommer utsatte steder hvor det går bratt ned mot Budøla.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen

#### **Vurdering:**

Administrasjonen er positiv til hensikten med planen, å få området regulert i henhold til dagens situasjon og gi faste rammer for fremtiden og ser også grunngevingen for tomt T2 og T3 plassering i LNF-området. Administrasjonen mener likevel at det er viktigere å forholde seg til rammene i overordnet plan. Det vises til at områder avsatt LNF-formål har forbud mot etablering av planlagte tiltak og at planområdet ligger i et sårbart høvfjellsområde.

Det er i veileder for planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450) påpekt at bygging av fritidsbolig bør avklares i kommuneplan og reguleringsplan. Kommunene bør derfor være restriktive med å tillate dispensasjoner, spesielt i høvfjellet over tregrensen, jf. Fylkesmannens tidligere uttalelse (sak 16/04862-2). Det er i denne sammenheng lagt vekt på at området tidligere er utbygd gjennom et stort antall dispensasjoner.

Fylkesmannen har trukket frem at planområdet grenser til snaufjellet og derfor har sterke allmenne interesser knyttet til utviklingen hvor det må utvises aktsomhet i forhold til estetikk, natur og landskapsforhold. Det er her vist til Meld. St. nr. 18 (2015-2016) og Den europeiske landskapskonvensjonen av 1. mars 2004. Av St. meld. nr. 21 (2004-2005) framgår det at ny hytteutbygging bør unngås i fjellområder/snaufjellet bl.a. av hensyn til naturverdier. Dette gjelder også randsoner til leveområder for villrein. Planområdet inngår i sone med særlig stor forvaltningsinteresse for villrein.

Utnyttelsesgraden varierer noe i ulike planer, men kommuneplanens arealdel er et naturlig utgangspunkt for nye planer. Selv om utnytting og byggehøyde i planforslaget kan virke som en forsiktig økning, vil det for fortetting i eksisterende hytteområder være hensiktsmessig å ta utgangspunkt i kommuneplanens arealdel. Dette vil gi god tilpassing til og god forutsigbarhet for eksisterende hytter. Ved høyere utnytting og byggehøyde risikerer en også at det bebygde preget forsterkes, spesielt for eksponerte områder som dette.

Der det i nye planer gis en høy m<sup>2</sup>-utnyttelse er det normalt snakk om store, lite utsatte tomter og områder som ikke er bebygget. Og det er kun i et fåtall planer det er en slik utnyttelse. Tiltak i strid med kommunedelplanens arealformål og bestemmelser kan gi presedensvirkning og undergrave tilliten til kommuneplanen som overordnet styringsdokument. Vår anbefaling er derfor at også utnyttelsesgrad og mønehøyde følger rammene i overordnet plan.

**Rådmannens innstilling:**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Øvre Budalslie til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Tomt T2 og T3 tas ut av planen
- Utnyttelsesgrad endres til å være i samsvar med bestemmelsene for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. Total tillatt utnyttning blir BYA=186 m<sup>2</sup> inklusiv 36 m<sup>2</sup> til parkering. Den totale bygningsmasse kan være maksimalt 150 m<sup>2</sup> BYA.
- Mønehøyde for fritidsbolig endres til å være i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke være mer enn 5,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.

RETT UTSKRIFT  
DATO 11.mai.2018