



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/03342-38
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Detaljregulering for Øvre Budalslia, Geilo

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	11.10.2018	69/18
2 Kommunestyret	31.10.2018	68/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 11.10.2018 sak 69/18

Behandling

Lars Ødegård Teigen forlater møtet da han er inhabil i hht Forvaltningsloven §6 a, han er planfremmer i saken. Det er ikke innkalt vara i saken og saken ble behandlet med 6 medlemmer.

Votering

Lars Ødegård Teigen tiltrådte møtet etter behandling av saken.
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Saksordfører: Hallvard Lilleslett.

Vedtak

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 Øvre Budalslia med følgende endringer:

Tilføyelse til bestemmelsens § 3.1 Bebyggelse og anlegg

- Avrenningsgrøft for overvann gjennom T1 skal holdes åpen slik at den ikke endrer dagens overvannssituasjon.
- Møneretningene skal følge terrengkotene og ikke ligge vinkelrett på høydekotene.

ROS-analysen i planbeskrivelsen

- Punkt 3. endres til «Ja» for *Relevant fare*. Viktigheten av å holde avrenningsgrøfter for overvann åpne må fremkomme under *Vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak*

Kommunestyret har behandlet saken i møte 31.10.2018 sak 68/18

Behandling

Saksordfører: Hallvard Lilleslett

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 Øvre Budalslia med følgende endringer:

Tilføyelse til bestemmelsens § 3.1 Bebyggelse og anlegg

- Avrenningsgrøft for overvann gjennom T1 skal holdes åpen slik at den ikke endrer dagens overvannssituasjon.
- Møneretningene skal følge terrengkotene og ikke ligge vinkelrett på høydekotene.

ROS-analysen i planbeskrivelsen

- Punkt 3. endres til «Ja» for Relevant fare. Viktigheten av å holde avrenningsgrøfter for overvann åpne må fremkomme under Vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak
-

DETALJREGULERING FOR ØVRE BUDALSLIA, GEILO

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling
Kommunestyret fatter endelig vedtak

Vedlegg:

Sakutskrift detaljregulering for Øvre Budalslia, 09.05.2018
Reguleringsbestemmelser, 28.06.2018
Plankart, 01.06.2018
Planbeskrivelse, 27.06.2018
Ferdigattest vann- og avløp, 20.02.2018
Oversiktskart vann- og avløp, 26.06.2014
Innkomne merknader v/offentlig ettersyn, 26.09.2018

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: 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, på østre side av elven Budøla
Planareal: 120,1 dekar
Mottatt planforslag: 20.02.2018
Mottatt revidert planforslag: 27.06.2018
Hovedinnhold: Formålet med planarbeidet er å få regulert et eksisterende hyttefelt i et område som har blitt utbygd gjennom mange dispensasjonssøknader. Opprinnelig lå det inne et forslag om en fortetting med tre nye hyttetomter. Etter førstegangsbehandling i utvalg for plan og utvikling, saknr. 28/18, er tomt T2 og T3 tatt ut av planen i tråd med rådmannens innstilling. Planforslaget omfatter derfor nå én ny tomt, T1.

Planområdet ligger i en svak helling mellom 1010 og 1045 m.o.h. og grenser til snaufjellet og større 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.

Innkomne merknader fra offentlige instanser og private parter:

Nedenfor gis en kort oppsummering av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra planfremmer og administrasjonen. Det har kommet inn seks uttalelser til planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 30.06.2018 til 27.08.2018. Nedenfor gis en resymé av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra planfremmer og rådmannen. For detaljert informasjon i de innkomne merknadene i saken henvises det til vedlagt dokument.

Avsender	Planleggers vurdering	Rådmannens vurdering
----------	-----------------------	----------------------

<p>Steinar Lien Datert 18.8.2018</p> <p>Ingen merknader men registrerer at kartgrunnlaget for ny hytte 57/1/36 ikke er oppdatert</p>	<p>Tas til orientering</p>	<p>Tas til orientering</p>
<p>Gunnar Myhre, 12.8.2018</p> <p>Er kritisk til nye fritidsboliger og viser til at området er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og ikke ny fremtidig. I oppsummeringen vises til at detaljreguleringen er mangelfull, ikke tar hensyn til naturmangfold, fylkesmannens innsigelser, vannforhold og hyttenaboer. Planen legger til rette for bygging av et stort antall nye hytter da større LNF-områder omreguleres. Bygging på tomt 1 vil ødelegge naturlig drenering i området og påvirke et titalls hytter nedenfor. Ønsker møte/befaring på stedet for å utdype klagen. Ber om at planen avvises i sin helhet. Påpeker at tomt 1 er uegnet for utbygging og at det gis pålegg til eier av 57/1/26 og grunneier om å reetablere drenering/avrenning fra myrene. Viser til at utnyttelsesgraden blir høy og ber om at det reguleres maks utnyttelsesgrad per tomt for å unngå utilsiktet fortetting.</p>	<p>Reguleringsplanen har etter 1. gangs behandling utelukkende 1 ny tomt og denne er innenfor areal avsatt til byggeområde i kommuneplanen. Saken er fremmet som en detaljreguleringsplan på vanlig måte etter dagens regelverk og kommunale krav. Ved bygging på tomt 1 må det tas hensyn til overvann på vanlig måte og sikres at overvannsløsningen ikke er til sjenanse for hyttene nedenfor</p>	<p>Planen legger etter 1.gangsbehandling opp til én ny tomt innen byggeområde for fritidsbolig i kommunedelplan av den 24.06.2010. Det åpnes ikke opp for flere hytter eller omregulering av LNF-område. Områder avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplan kan bebygges innenfor rammene av godkjent reguleringsplan. Det er vurdert til at ny hytte ikke vil redusere verdien til gjenværende rikmyrlokalitet. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning og er behandlet etter dagens regelverk og kommunale krav. Utnyttelsesgrad og byggehøyde Rådmannen deler oppfatningen om at punkt 3. i ROS-analysen bør synliggjøre relevant fare for flom og vil be om at dette tas inn ved 2.gangsbehandling. Rådmannen ser også behov for bestemmelse som sikrer at grøften gjennom tomt 1 holdes åpen for overvann. Ved henvisning til dispensasjonssak mener rådmannen det er positivt at området nå blir regulert og får faste rammebetingelser for fremtiden. Den totale bygningsmasse kan være maksimalt 175 m² BYA fordelt på hytta samt eventuell</p>

		<p>uthus/garasje/anneks. Kan ikke se at bestemmelsen legger opp til utilsiktet fortetting.</p> <p>Registrerer at det ønskes befarings med utvalg for plan og utvikling, men på generelt grunnlag har Hol kommune ikke en slik praksis med politisk befarings av plansaker.</p>
<p>Fylkesmannen i Buskerud Dater 22.08.2018</p> <p>Det aktuelle hytteområdet har delvis blitt bygd ut gjennom dispensasjonsbehandling. FM mener derfor det er positivt at området blir regulert for å sikre et rammeverk for videre utvikling av området. Planforslaget legger til rette for fortetting med en ny hyttetomt. Vi mener dette kan aksepteres, men vi vil sterkt anbefale at størrelsen og høyden på hyttene blir redusert. Området ligger over tregrensen og grenser til et åpent landskapsrom hvor bebyggelse vil bli liggende svært eksponert. Det er derfor viktig med bestemmelser som begrenser størrelse og høyde på hyttene.</p>	<p>Deler oppfattelsen av at det er positivt at området nå blir regulert og at det legges faste rammebetingelser for fremtiden. For vurdering av utnyttelsesgrad og byggehøyde vises til avsnittet om dette i planbeskrivelsen. Det er gitt adgang til å bygge 25 m² mer enn kommuneplanens generelle bestemmelse samt en mønehøyde på 6 m i stedet for 5,5. Området vurderes til å tåle dette samtidig som markedet etterspør disse rammebetingelsene.</p>	<p>Registrerer at Fylkesmannen sterkt fraråder høyere utnyttelse og byggehøyde enn kommuneplanens bestemmelser. Rådmannen viser til dette i eget avsnitt under vurdering, men forholder seg til de politiske vedtakene i planprosessen. Enig i anbefalingen om å ta inn i bestemmelsene at møneretningen skal følge terrengkotene, jf. rådmannens innstilling. Fylkesmannen ønsker regulert inn en hensynssone for viktig naturmiljø med tilhørende bestemmelse for gjenværende myrareal, men gjennom grøfting, fylling, anleggelse av veg og stier har denne blitt oppstykket og forringet. Ellers gjelder her forbud mot bygging i LNF-sone som vanlig.</p>
<p>Simen Vier Simensen Datert 27.08.2018</p> <p>Støtter merknadene fra FM og påpeker at det må vises aktsomhet i forhold til estetikk, natur og landskapsforhold. Innsenderen støtter utvalgets vurdering av planforslaget, men påpeker at det vises aktsomhet i utviklingen av vegnettet og VA</p>	<p>Veg- og VA-anlegg i området er stort sett ferdigutbygd. Stikkveiene som er vist på kartet er regulert i henhold til dagens situasjon. I den grad de er utenfor tomtegrunn er de å anse som veigrunn og ikke privat parkeringsplass som skal foregå på den enkelte tomt. Steinmassen det henvises til</p>	<p>Konsekvensene for natur og landskap er kommentert i planbeskrivelsen og under avsnitt om miljøkonsekvenser under. Nevnte forhold er vurdert i planprosessen og det er vist til overordnede føringer. Støtter planfremmers kommentar for vegnett og VA-anlegg. Det legges ikke opp til nye biloppstillingsplasser</p>

<p>anlegg. Det bør legges klare føringer for at biloppstilling skal skje på en mest mulig skjermet måte. Påpeker at det er uklart hvilken funksjon veidelen blant annet til 57/130 har. Det er en fyllingsplass med stein vest for Budalsveien ved 57/247. Denne er ikke inntegnet på kartet og status uavklart.</p>	<p>har begrenset omfang og vil kunne tjene til utretting av Budalsvegen på sikt.</p>	<p>utenfor den enkelte tomt. Fyllingsplassen det henvises til ligger like utenfor planområdet og er ikke regulert.</p>
<p>Buskerud Fylkeskommune Datert 28.08.2018</p> <p>Ser ikke behov for å foreta undersøkelser innen området.</p>	<p>Tas til etterretning</p>	<p>Ingen merknader</p>
<p>Kari Anne og Ola Ødegaard, Datert 26.8.2018</p> <p>Skispor går i stor grad mellom 57/26 og 57/112. Med hytte på T1 vil skiløpere måtte klatre over brøytekanter for å komme til skiløypen. I dag går det en stor grøft gjennom T1 for å lede flomvannet unna om våren. Denne grøften er viktig for å unngå flomvann nedover i hytteområdet. Det vil bli en voldsom fortetting med hytter og mye av romfølelsen vil forsvinne. Plasseringen av T1 vil redusere utsikt og rom for 57/26 og bli svært sjenerende. Dette spesielt når det er lagt opp til økt utnyttelsesgrad og byggehøyde. Motsetter seg at tomt T1 blir godkjent</p>	<p>Det er ikke regulert en fast trase for skiløype mellom 57/26 og 57/112. Planen legger opp til en ny tomt og planfremmer han vanskelig ved å se at 1 tomt er en «voldsom fortetting». Tomtene er relativt store og det er god luft mellom byggene.</p>	<p>Skisporet er ikke en regulert trasé. Det er regulert ny skiløypetrase fra krysset mellom 57/1/38 og 57/1/18. Rådmannen ser viktigheten av at grøften gjennom T1 holdes åpen og har til innstillingen fremlagt en bestemmelse som sikrer dette. Har forståelse for at noe av romfølelsen vil forsvinne med ny hytte på nedstående tomt, men deler ikke oppfatningen om at det er en voldsom fortetting. Tomten har ligget innenfor byggeområde for fritidsbolig i overordnet plan siden 2010.</p>

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommunedelplanen for Geilo (ikraftsettelsesdato 24.06.2010) avsatt til fritidsbebyggelse og landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Foreslått ny tomt ligger i byggeområde avsatt til fritidsformål, mens de to tomtene som ble tatt ut av planen lå i LNF-område. Planavgrensningen er etter 1.gangsbehandling i tråd med arealformål i overordnet plan.

Det er i planforslaget lagt opp til en total tillatt utnyttning 25 m² høyere, og en byggehøyde som er 0,5 m høyere enn det kommuneplanens bestemmelser (ikraftsettelsesdato 27.08.2014) legger til grunn.

Miljøkonsekvenser:

Høy eksponeringsgrad nær snaufjellet gjør området spesielt sårbart for utbygging. Landskapsinteressene er sterke og Fylkesmannen har i brev av 29. januar 2018 trukket frem at det må utvises aktsomhet i forhold til estetikk, natur og landskapsforhold. Det er vist til Meld. St. nr. 18 (2015-2016) og Den europeiskelandskapskonvensjonen 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. Administrasjonen er likevel enig med Fylkesmannens vurdering av at fortetting med én ny hyttetomt er akseptabelt, det er også i tråd med overordnet plan.

Planen gir i seg selv ingen vesentlige konsekvenser for biologisk mangfold. Området er tidligere er utbygd gjennom et stort antall dispensasjoner. Slike enkeltinngrep som kan vurderes som lite, fører til en bit for bit nedbygging av naturlandskap som på sikt fører til større miljøkonsekvenser. Det vurderes derfor som positivt at området nå blir regulert og at det legges faste rammebetingelser for fremtiden.

Det er registrert en rikmyrlokalitet i planområdet, klassifisert som regionalt 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. Fylkesmannen vurderer at oppføring av hytte på tomt T1 ikke vil redusere verdien av rikmyrlokaliteten ytterligere, men ber i forbindelse med offentlig ettersyn om at gjenværende myrreal reguleres som hensynssone for viktig naturmiljø med tilhørende bestemmelser. Administrasjonen er blitt gjort oppmerksom på at rikmyrlokaliteten i øvre del er borte som følge av grøfting og fylling. Administrasjonen ser derfor ikke at behovet for egen hensynssone lenger er tilstede da det uansett er snakk om små arealer som er påvirket av menneskers bruk.

Administrasjonen støtter Fylkesmannens vurdering om at det bør innarbeides i bestemmelsene at møneretningene skal følge høydekotene og ikke ligge vinkelrett på høydekotene. Dette vil sikre at man unngår unødvendige store fyllinger og terrenginngrep.

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. Vegen 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 vegen 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.

Planområdet ligger i lavere del av en slak bakkeskråning hvor markflaten er jevnt over vannmettet. Dette gjør det utsatt for overvann, spesielt om våren i forbindelse med snøsmelting når avrenningsgrøftene kan bli blokkerte. Det bør derfor fremkomme i risiko- og sårbarhetsanalysen at

flom utgjør en relevant fare selv om en vurdering vil vise at konsekvensene vil bli små.

Administrasjonen foreslår at punkt 3. (Flom i vann, elv/bekk herunder lukket bekk) endres til «Ja» for relevant fare, med tilhørende vurdering av konsekvenser og tiltak. For å påse at det ved utbygging av tomt T1 tas hensyn til overvann på vanlig måte og at overvannsløsningen ikke blir til sjenanse for hyttene nedenfor, foreslår administrasjonen å innarbeide en bestemmelsen som sikrer dette.

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. Opprinnelig lå det forslag om tre tomter i planforslaget, men etter førstegangsbehandling er tomt T2 og T3 tatt ut av planen i tråd med rådmannens innstilling.

Planen blir fremmet i samsvar med UPUs vedtak i sak 28/18, 09.05.2018 med noen mindre endringer. Det understrekes at planforslaget legger opp til en utnyttelse og byggehøyde som er høyere enn bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dette er imot Fylkesmannens anbefalinger og administrasjonens faglige råd (sak UPU 28/18, 09.05.2018). I nytt brev i forbindelse med offentlig ettersyn av den 22.08.2018, fraråder Fylkesmannen sterkt at det legges opp til høyere utnyttelse og byggehøyde i området, da det blant annet ikke er i tråd med nasjonal politikk for forvaltning av sårbare høyfjellsområder.

Administrasjonen vil vise til at en detaljregulering skal innholdsmessig følge opp rammer i kommuneplanens arealdel (plan- og bygningsloven § 12-3). I de tilfellene det legges opp til høyere utnyttelse og byggehøyde enn i overordnet plan bør derfor fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. For sårbare områder som her over tregrensen må det foreligge særlige gode grunner til det. Administrasjonen legger til grunn at de politiske vedtakene i saken baseres på grundige vurdering som gir de beste samfunnsmessige resultatene.

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 Øvre Budalslia med følgende endringer:

Tilføyelse til bestemmelsens § 3.1 Bebyggelse og anlegg

- Avrenningsgrøft for overvann gjennom T1 skal holdes åpen slik at den ikke endrer dagens overvannssituasjon.
- Møneretningene skal følge terrengkotene og ikke ligge vinkelrett på høydekotene.

ROS-analysen i planbeskrivelsen

- Punkt 3. endres til «Ja» for *Relevant fare*. Viktigheten av å holde avrenningsgrøfter for overvann åpne må fremkomme under *Vurdering av konsekvenser og avbøtende tiltak*

RETT UTSKRIFT

DATO 1.november.2018