



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/02909-52

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.05.2020	30/20
2 Kommunestyret	27.05.2020	33/20

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 30/20

Behandling

Runar Tufto stilte spørsmål om sin habilitet etter Forvaltningslovens §6 2. ledd, da han er leder i Villrein nemnda for Nordfjella, og Villrein nemda for Nordfjella har avgitt uttale i saken.

Det ble stemt over Runar Tufto sin habilitet. Det ble vedtatt at Runar Tufto er inhabil i saken med 4 mot 3(Sp).

Runar Tufto forlater møtet kl. 13.21 under behandling av saken. Vebjørn Håvardrud tiltrådte møtet. Høyre og Arbeiderpartiet tar gruppemøte kl. 13.34. Møtet startet igjen 13.35.

Senterpartiet fremmet alternativt forslag:

Utvalg for plan og utvikling vedtar at følgende endringer gjøres før planen sendes kommunestyret:

Reguleringsbestemmelser:

- § 3.2 endres til § 3.3 Det legges inn følgende setning under 3. kulepunkt: Det forutsettes at næring skal være hotell/ overnatting og bevertning.

- Følgende ny bestemmelse reguleres inn i § 3.2:

Fritidsbebyggelse – frittliggende, tomt H4 og H6

- Utnyttelse pr tomt er maks tillatt BYA= 146 m2 inkludert 36 m2 parkeringsareal.
- Det kan bygges en fritidsbolig med en bruksenhet pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger. Anneks/Uthus/garasje tillates når det kan tilpasses anordningen av eksisterende bebyggelse og terrengforholdene, og gis en estetisk god løsning. Anneks/uthus/garasje kan ikke være større enn 30 m2. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Anneks/uthus/garasje inngår som en del av m2 BYA.
- Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,0 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå og takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde for

anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

- Nye bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.
- Det er tillatt å gjerde inn et areal på inntil 100 m² av tomt, under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.

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 Raggsteindalen Høyfjellstue.

Høyre fremmet alternativt forslag:

Reguleringsbestemmelser:

§ 3.2 endres til § 3.3 Det legges inn følgende setning under 3. kulepunkt: Det forutsettes at næring skal være hotell/ overnatting og bevertning.

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 Raggsteindalen Høyfjellstue.

Runar Tufto tiltrådte møtet igjen kl. 13.37 og Vebjørn Håvardrud forlater møtet.

Votering

Det ble stemt over rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling falt enstemmig.

Det ble deretter stemt over alternativt forslag fra Senterpartiet mot alternativt forslag fra Høyre.

Det alternative forslaget fra Høyre ble vedtatt med 4 mot 3(Sp).

Saksordfører: Anders Tørrisplass.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar at følgende endringer gjøres før planen sendes kommunestyret:

Reguleringsbestemmelser:

- § 3.2 endres til § 3.3 Det legges inn følgende setning under 3. kulepunkt: Det forutsettes at næring skal være hotell/ overnatting og bevertning.

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 Raggsteindalen Høyfjellstue.

Behandling

Saksordfører: Anders Tørrisplass

Elin S. Bondli Lauvrud fremmet følgende forslag på vegne av Hol Sp:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser:

- *Følgende ny bestemmelse reguleres inn i § 3.2:*

Fritidsbebyggelse – frittliggende, tomt H6 og H4

- *Utnyttelse pr tomt er maks tillatt BYA= 146 m2 inkludert 36 m2 parkeringsareal.*
- *Det kan bygges en fritidsbolig med en bruksenhet pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger. Anneks/Uthus/garasje tillates når det kan tilpasses anordningen av eksisterende bebyggelse og terrengforholdene, og gis en estetisk god løsning. Anneks/uthus/garasje kan ikke være større enn 30 m2. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Anneks/uthus/garasje inngår som en del av m2 BYA.*
- *Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,0 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå og takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.*
- *Nye bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.*
- *Det er tillatt å gjerde inn et areal på inntil 100 m2 av tomt, under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.»*

Votering

Forslag fra Hol Sp ble stilt opp mot innstillingen til utvalg for plan og utvikling. Forslaget falt med 9(8 Sp, 1 V) mot 12 stemmer.

Vedtak

Med hjemmel i plan – og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue.

DETALJREGULERING FOR RAGGSTEINDALEN HØYFJELLSTUE

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling før endelig vedtak i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart datert den 06.11.19

Reguleringsbestemmelser datert den 21.02.19

Planbeskrivelse datert den 05.11.19

VA-kart datert den 06.11.19

VA – plan datert den 19.09.19

Merknader

Avtale om parkering

Merknad fra Villreinnemda

Dokument i saken:

Journal 14/02909

Saksopplysninger:

Planområdet ligger ved Raggsteindalen Høyfjellstue ved Strandavatnet. Formålet med planen er å regulere inn 5 nye tomter for fritidsbebyggelse og regulere Raggsteindalen Høyfjellstue for fremtidig bruk. HR Prosjekt AS er plankonsulent og Lars Villand Holestøl er forslagstiller. Planen lå ute på høring i perioden 11.01.20 -22.02.20. Følgende merknader kom inn:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

De fraråder sterkt tomtene H4 og H6 på grunn av allmenne interesser knyttet til strandsonen. De mener det er uheldig selv om ny bebyggelse ikke kommer nærmere Strandavatnet enn eksisterende og at det er en eksisterende hytte ytterst på odden. Området vil bli privatisert og det bebygde preget vil forsterkes. Området er eksponert med lite skjermet med vegetasjon. Antagelig er området også vindutsatt og tomtene dermed mindre egnet til hyttetomter.

Hvis kommunen likevel velger å beholde tomtene anbefaler de at størrelsen på hyttene reduseres for å begrense virkningen i landskapet.

Kommentar fra HR Prosjekt AS:

Strandavatn er ofte nedtappet og sjelden er fylt opp. Når vannet er nedtappet er det ca. 140 meter fra byggegrensen på tomt H4 og H6 og ned til vannet.

Området fremstår i dag som bebygget. 5 nye hytter vil ikke endre områdets karakter vesentlig. Det er skapt en forventning om at tomtene skal være der gjennom tidligere vedtak i kommunen. De er godt egnet til formålet og blir en naturlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Tomtene er viktig for områdets utvikling.

De foreslår at antall og størrelse på bygg reduseres for tomt H4 og H6 ved at det blir lagt til følgende nytt avsnitt 3.2

3.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende (H4 og h6)

- Utnyttelse pr tomt er maks tillatt BYA= 146 m2 inkludert 36 m2 parkeringsareal.

- Det kan bygges en fritidsbolig med en bruksenhet pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger. Uthus/garasje og/eller anneks tillates når det kan tilpasses anordningen av eksisterende bebyggelse og terrengforholdene, og gis en estetisk god løsning. Anneks/uthus/garasje kan ikke være større enn 30 m². Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Anneks/uthus og/eller garasje inngår som en del av m² BYA.
- Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,0 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå og takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Nye bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.
- Det er tillatt å gjerde inn et areal på inntil 100 m² av tomt, under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.

Viken fylkeskommune:

Savner en nærmere spesifisering av formålet næring. Fraråder ny bebyggelse i strandsona. De mener det vil føre til ytterligere privatisering av strandsona på bekostning av natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsona.

Kommentar fr HR Prosjekt AS:

Foreslår at det blir lagt til en setning under § 3.2, 3. kulepunkt om at en med næring mener hotell/overnatting og bevertning.

Kommentar fra administrasjonen: Dette bør reguleres inn.

Statens Vegvesen

Er fornøyd med at det er sikret vinterparkering for nye byggetiltak.

Villreinnemda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell

Det er positivt at reguleringsplanen legger opp til parkeringsplasser om vinteren slik at det ikke er nødvendig å vinterbrøyte.

Siden det nå ikke har vært drift på Raggsteindalen Høyfjellstue, har villreinen i større grad tatt i bruk areal igjen som ble forstyrret av ferdsel mellom Raggsteindalen, Geiteryggshytta og Hallingskarvet. På grunn av vanskelige forhold med ising av beita, har DNT latt være å stikke løypene nord for Hallingskarvet og gjennom Follarskaret i år. Løypelag har avstått fra oppkjøring av skiløyper omkring Gurostølfjellet og nord og nord-øst for Hallingskarvet. Resultatet har vært positivt for dyra som har fått ro.

De ser med uro på at det er planlagt å starte opp drifta av høyfjellstua. Oppfordrer til en grundig gjennomgang av løypenettet sommer og vinter, der en prøver å minske belastningen for villreinen. Oppfordrer Hol kommune til være forsiktige med alle utbyggingsplaner som skaper ny ferdsel i villreinområdet.

Kommentar fra administrasjonen:

Kommuneplanen gjelder for området. Når reguleringsplanen blir vedtatt, vil den gjelde. Hol kommune er positive til at driften av høyfjellstuen opprettholdes og viser tidligere vedtak i Teknisk

hovedutvalg i sak THU-147/08 om dette. Bruk av stier og løyper i Hallingskarvet nasjonalpark blir forvaltet av et nasjonalparkstyre etter en forvaltningsplan.

I forvaltningsplanen er det bilde av Raggsteindalen høyfjellstue. Under bildet står det følgende: *Raggsteindalen Høyfjellstue ligg på DNT sitt løypenett med samband vestover til Geiteryggshytta, nordover til lungsdalen og sørover til Haugastøl. Høyfjellstua ligg utanfor vernegrensa, men gjestane nyttar verneområda både sommar og vinter.»* Det er lange tradisjoner på å drive Raggsteindalshytta. Det opprinnelige hotellet er fra 1933.

Lars Villand

Forlanger at veien som er regulert inn på hans eiendom gbnr 30/01 fjernes. Han mener det er uheldig å bygge så nær vannkanten. Området der tomtene H4 og H6 er planlagt blir ofte brukt til skutertransport og skigåere. Når vannstanden er lav og man skal innover dalen kan det være vanskelig å komme opp ved siden av elva. Oppfatter ikke området som privatisert fra før.

Kommentar fra HR prosjekt AS:

I følge forslagstiller Lars Villand Holestøl ble veien etablert etter avtale med han og Lars Villand ved bygging av eksisterende hytte på tomt H5. Veien ble etablert med Lars Villand Holestøl sine midler. Den er ikke endret i forhold til der veien går i dag og det er dermed hevd på veirett her i og med at veien har eksistert i nærmere 30 år.

Ingen nye hytter plasseres nærmere vannkant enn dagens bebyggelse. Det har aldri gått skuterløyper eller skiløyper i nevnte område annet enn transport til eksisterende hytter H5 og H7. Skuterløypa ned til vannet har alltid gått oppe ved høyfjellstua. De gangene det har vært utfordring å komme opp ved elva har det alltid vært mulig å kjøre merket skiløype/trase mot Haugastøl og etterpå kjøre sommerveien rundt.

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanen for Hol gjelder for området. Det er regulert til LNF-område der spredt hyttebebyggelse er tillatt (delområde SF6)

Miljøkonsekvenser:

Er vurdert i forhold til naturmangfoldloven

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Det er etablert tank for slukkevann

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Hyttetomtene H4 og H6

Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune fraråder sterkt hyttetomtene H4 og H5 og anbefaler at disse tomtene tas ut av planen. Lars Villand ber om at veien på hans eiendom fjernes fra planen. HR Prosjekt AS på vegne av Lars Villand Holestøl hevder at veien ble bygget etter avtale med Lars Villand for 30 år siden. Det er dermed hevd på veirett.

Teknisk hovedutvalg har tilrådd i sak 147/08 at det blir utarbeidet en plan på inntil 5 hytter. Utvalg for plan og utvikling har også tilrådd en plan med fem hyttetomter siden de vedtok å legge den ut på høring. Planen må imidlertid vurderes i forhold til merknadene som er kommet inn.

Regulert vei til tomt H5 bør være med i planen siden den sikrer adkomst eksisterende hytte. Denne hytten har ifølge forslagstiller hevd på veirett.

Tomt H4 bør tas ut av planen siden adkomst til denne tomten går over Lars Villand sin eiendom. Før det kan bygges hytte på tomt H4 må det være løsning for adkomst og det kreves dermed en avtale med Lars Villand om veirett til hytten. Hvis det ikke blir enighet om avtale må veirett eksproprieres. Det er ingen praksis i Hol for å ekspropriere for å få gjennomført en reguleringsplan med hyttetomter. I tillegg har fylkesmannen og fylkeskommunen anbefalt at tomten blir tatt ut.

Reguleringsbestemmelser:

HR Prosjekt AS har forslått endring av bestemmelsene for tomt H4 og H 6 for å redusere størrelsen på hyttene og bare åpne opp for to bygninger på tomtene. Disse bestemmelsene bør bare gjelde for tomt H6 siden tomt H4 er foreslått tatt ut av planen.

Planbestemmelsene er selvmotsigende siden det først står at det skal være to bygninger og etterpå står at det kan være Uthus/garasje og/eller anneks. Dette må endres slik at det går tydelig frem at det bare er tillatt med to bygninger.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar at følgende endringer gjøres før planen sendes kommunestyret:

Plankartet:

- Tomt H4 tas ut av plankartet

Reguleringsbestemmelser:

- § 3.2 endres til § 3.3 Det legges inn følgende setning under 3. kulepunkt: Det forutsettes at næring skal være hotell/ overnatting og bevertning.
- Følgende ny bestemmelse reguleres inn i § 3.2:

Fritidsbebyggelse – frittliggende, tomt H6

- Utnyttelse pr tomt er maks tillatt BYA= 146 m2 inkludert 36 m2 parkeringsareal.
- Det kan bygges en fritidsbolig med en bruksenhet pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger. Anneks/Uthus/garasje tillates når det kan tilpasses anordningen av eksisterende bebyggelse og terrengforholdene, og gis en estetisk god løsning. Anneks/uthus/garasje kan ikke være større enn 30 m2. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Anneks/uthus/garasje inngår som en del av m2 BYA.
- Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,0 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå og takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Nye bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter.

- Det er tillatt å gjerde inn et areal på inntil 100 m² av tomt, under forutsetning at det benyttes sauesikkert gjerde.

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 Raggsteindalen Høyfjellstue.

RETT UTSKRIFT
DATO 3.juni.2020