



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/03862-121

Saksbehandler Odd Geir Abeland

Reguleringsplan for Skurdalsstølane

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	09.03.2017	22/17
2 Kommunestyret	29.03.2017	21/17

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 09.03.2017 sak 22/17

Behandling

Brev fra Skurdalsstølane velforening datert 7.3.2017 ble utdelt i møte.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Innstilling til kommunestyret ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Jan Arne Øen

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende tilføring på plankart før saken fremmes for kommunestyret:

Hyttene med gnr./bnr. 81/21-81/24 tegnes inn på plankart. Andre hytter som er etablert i løpet av planprosessen legges også til på plankartet i henhold til kommunens kartgrunnlag.

Hol kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 fremlagte reguleringsplan for Skurdalsstølane.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.03.2017 sak 21/17

Behandling

Det er kommet inn en merknad etter at saken ble behandlet i Utvalg for plan og utvikling 09.03.2017. Administrasjonen har utarbeidet et notat vedrørende denne merknaden. Notatet er sendt

kommunestyrets medlemmer på e-post sammen med merknaden. Notatet men merknad legges også fram for kommunestyret i møte.

Aslak Geir Skurdal er inhabil i saken da han er medlem i styret til Skurdalen Grunneigarlag som har kommet med merknader til planen jfr. forvaltningsloven § 6 1. Aslak Geir Skurdal fratrådte møte ved behandling av saken. Det er ikke innkalt vara i saken.

Saksordfører: Jan Arne Øen

Votering

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt. (20 stemmer)

Vedtak

Hol kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 fremlagte reguleringsplan for Skurdalsstølane

REGULERINGSPLAN FOR SKURDALSTØLANE

Saken avgjøres av:

Kommunestyret

Vedlegg:

Plankart, 17.8.15

Reguleringsbestemmelser, 17.8.15

Planbeskrivelse, 20.3.15

Saksutskrift UPU-52/16, 1.12.16

Reguleringsplan for Skurdalsstølan, 27.1.2000

Saksutskrift UPU-23/15, 13.8.15

Saksutskrift UPU-11/15, 15.4.15

Innkome merknader, 13.2.17

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Planfremmer: Hol kommune

Forslaget til endret reguleringsplan for Skurdalsstølane omfatter i all hovedsak eiendommene:

Gnr./bnr.: 47/2, 47/10, 47/14, 52/180, 81/1, 85/2, m. fl. Planområdet er på om lag 2120 daa og ligger på nordsiden av Fv. 40, ovenfor Eivindplass. Reguleringsplanen medfører en fortetting av fritidsbebyggelsen i Skurdalsstølane med 100 nye hyttetomter.

Reguleringsplan for Skurdalsstølane ble godkjent i kommunestyret i sak 52/15, 26.8.15.

Reguleringsvedtaket ble kunngjort med brev og annonse. Vedtaket ble påklaget av advokat Per A.

Sætersdal på vegne av hytteeiere Eivind Hadler-Olsen, Christian Rognaldsen, Ole Gjerpen, Per Ornum i brev av 23.10.15.

Hol kommune tok ikke klagen til følge. Klagen ble sendt til fylkesmannen for behandling der den ble tatt til følge på grunnlag av saksbehandlingsfeil og manglende planfaglig begrunnelse for at klagerne ikke får fradele sine tomter/eventuelt omregulere tomtene til tuntomter.

Dette førte til at reguleringsplanen for Skurdalsstølane måtte gjennom planprosessen på ny.

Det presiseres at det er samme plan som tidligere er godkjent i kommunestyret i sak 52/15, 26.8.2015 som nå fremmes for kommunestyret uten betydelige endringer.

Innkome merknader fra offentlige myndigheter og private parter

Det har kommet inn 11 merknader til planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 19.12.16 til 6.2.17. Skurdalen velforening, Olav Øverland og Torill H. Heggen ba om forlenget høringsfrist. Kommunen innvilget én uke forlenget frist.

Offentlige myndigheter har ingen merknader til planen. Flere av merknadene fra private parter er hovedsakelig de samme som kom inn da saken var ute til offentlig ettersyn sommeren 2008 og 2015, samt ved nytt varsel om oppstart sommeren 2016. Flere av uttalelsene tar opp samme tema. Det vil si at noen eksisterende hytteeiere er bekymret for utviklingen planforslaget legger opp til, og da

spesielt den planlagte fortettingen av hyttetomter i planområdet. Flere hytteeiere peker også på at veinettet ikke tåler økt biltrafikk og veiløsningene i planen vil kunne skape trafikkfarlige situasjoner.

Flere temaer i innspillene er allerede vurdert og kommentert av kommunen ved tidligere behandling av planen. Der dette er tilfellet i denne saken vises det til tidligere vurderinger.

Nedenfor gis en kort oppsummering av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra rådmannen. For detaljert informasjon i de innkomne merknadene i saken, jf. vedlagt dokument med innkomne merknader.

Avsender	Oppsummering innhold	Vurdering
1. Mattilsynet avd. Nordre Buskerud, Hadeland og Valdres, 20.12.16	Ingen vesentlige merknader. Se vedlagte merknader for innhold i svarbrev til kommunen.	
2. Fylkesmannen i Buskerud, 23.1.17	Ingen merknader. Se vedlagte merknader for innhold i svarbrev til kommunen.	
3. Buskerud fylkeskommune - Utviklingsavdelingen, 6.2.17	Ingen merknader. Se vedlagte merknader for innhold i svarbrev til kommunen.	
4. Skurdalen Grunneigarlag 31.1.17	Bekymret for konsekvensene ved økt ferdsel som følge av utbyggingen og at verdier knyttet til jakt vil gå ned i områdene i og rundt planområdet. Nevner også områder for elg sør og vest for planområdet, samt trekruter for elg gjennom planområdet. Ønsker med bakgrunn i dette at vestlig del av plan ikke fortettes mer enn dagens situasjon.	Rådmannen er enig i at det er viktig å sette av areal til vilt i kommunen, og skjønner at grunneierlaget er bekymret for tapt verdi knyttet til jakt pga. utbyggingen. Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til fortetting av allerede utbygget område med hyttetomter. Reguleringsplanen samsvarer dermed med føringene i overordnet plan. Kommuneplanen viser at planen har liten/mindre konsekvens for elg, herunder naturverdier/biologisk mangfold. Det er fremdeles store områder for vilt og oppholde/bevege seg i og det er i tillegg regulert inn flere sammenhengende grønnsystemer som sikrer inngrepsfrie viltkorridorer.
5. Arne Pålgårdhaugen, 18.1.17	Lurer på om brannvannsløsning i planen baseres på fyllpunkt i kulvert	Planen baserer seg ikke på dette fyllpunktet, men viser til at dette er nærmeste sted for

	Geilo Fjellandsby. Etterlyser eventuelt privat avtale om å kunne benytte seg av denne.	etterfylling. Skal dette punktet benyttes er det naturlig at det foreligger en avtale. I utgangspunktet er det partene som fremmer reguleringsplanen som må inngå en slik avtale.
6. Skurdalen kommunale boligfelt, 3.2.17	Bekymret for konsekvensene den økte trafikken på Eivindsplassevegen planer medfører. Mener planen øker faren for trafikkulykker, trafikkstøy og forurensningsplager. Frykter redusert livskvalitet i boligområdet.	Rådmannen skjønner bekymringen for økt trafikk ved det kommunale boligfeltet og ulempene dette medfører beboerne. Vei- og trafikkløsning er tidligere vurdert og kommentert av kommunen, jf. vedlegg Saksutskrift UPU-11/15, 15.4.2015.
7. Helge Bruland, 6.2.17	Har samme innspill som ved tidligere behandling av saken. Presiserer motstand mot planlagt vei gjennom deres parkeringsplass.	Innhold i innspillet er tidligere vurdert av administrasjonen i sak UPU-23/15, 13.8.15, se vedlegg.
8. Adv. Per Sætersdal, 6.2.17	Ber om at klientenes tomter (gnr./brn. 81/21-81/24) underlegges samme reguleringsbestemmelser som nabotomtene 69-80 slik at deres tomter kan deles opp i ca. samme størrelse som tomtene 69-80. Om dette ikke godkjennes av kommunen, bes det om at klientenes hytter anses som tuntomter som kan bebygges i samsvar med reguleringsbestemmelsene pkt. 4.4-4.6. Mener at klientenes tomter ikke avviker på noen måte fra planens 100 nye hyttetomter angående egnethet i forhold til formål. Ber om at det tas inn i reguleringsbestemmelsene pkt. 4.2 at heving av terrenget i området til tomtene 69-80 ikke skal tillates slik at planering må	Angående oppdeling av tomter, eventuelt at tomtene reguleres som tuntomter, samt kommentar om klientenes hyttetomter i forhold til de 100 planlagte hyttetomtene, er dette tidligere vurdert og kommentert av rådmannen i sak UPU-52/16, 1.12.16 under merknad 7. Adv. kontoret Fløyen v/Per A. Sætersdal, 15.8.16, samt i vurderingskapittelet i denne saken, se vedlagt saksutskrift. Vedrørende anmodning om å ta inn i reguleringsbestemmelsene at heving av terrenget ikke skal tillattes i området til tomtene 69-80 og at planering må skje ved skjæring i terrenget i bakkant, vises det til pkt. 3.2 i reguleringsbestemmelsene som sier at forholdet mellom skjæring og fylling skal være ca. 50/50.

	<p>skje via skjæring i terrenget i bakkant.</p> <p>Videre kommenteres det at dersom kommunen ikke imøtekommer ovennevnte, bes det om oppstartsmøte for egen ny plan for klientenes tomter.</p> <p>Det påpekes også at bebyggelsen til klientene fremdeles ikke er med på plankartet.</p>	<p>Når det gjelder bestilling av oppstartsmøte bes det om at klientene engasjerer en planfagkyndig jf. pbl § 12.3 for utarbeidelse av plan, og at plankonsulenten så kontakter kommunen for bestilling av oppstartsmøte. Det henvises til Miljøverndepartementets veileder for reguleringsplan (T-1490) kapittel 1 for rutiner for bestilling av oppstartsmøte med kommune.</p> <p>Hyttene med gnr./bnr. 81/21-81/24 tegnes inn på plankart som påpekt. Andre hytter som er etablert i løpet av planprosessen legges også til på plankartet i henhold til kommunens kartgrunnlag</p>
<p>9. Kjersti Mossige Øverland og Olav Rune Øverland, 13.2.17</p>	<p>Eiere av eksisterende hytte gnr./bnr. 47/56. De er imot en fortetting av hytter i nærheten av deres hyttetomt. De kjøpte deres tomt med bakgrunn i at området var rolig og hadde få nærliggende hytter. Skriver at utbygging vil føre til sjenerende trafikk og lysforurensing på deres eiendom.</p> <p>Har alternativt forslag til veiløsning der veien legges på nordsiden av hyttene 22-24 for så å kobles sammen på vestsiden av planlagt vei til hyttene 36-43. Mener at denne løsningen innebærer mindre inngrep i naturen og at det vil redusere utkjøringene til Sæteskarsvegen.</p> <p>Mener også at kommunens tilbakemelding på tidligere merknad angående veiløsning ikke er tilfredsstillende.</p>	<p>Rådmannen har forståelse for at innsender av merknad er misfornøyd med fortettingen rundt hytten deres og ulempene dette medfører for dem, men eiere av eksisterende hytter kan ikke kreve at nabotomter ikke blir utbygget. Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel og dermed i tråd med overordnet plan og formål.</p> <p>Når det gjelder vei til tomt 36-43 vises det til at veiløsninger tidligere er vurdert og funnet tilfredsstillende av kommunen. Rådmannen mener Øverlands forslag er lite hensiktsmessig for adkomst til hyttene 41-43. Denne løsningen betyr at en først må opp i terrenget bak tomtene 22-24 for så å kjøre ned igjen mellom tomtene 22-24 og 41-43. Rådmannen tilrår at veiløsning forblir slik den nå er foreslått på plankart.</p>

	<p>Det bes også om at kommunen stiller krav til bruk av opparbeidet vei i området og veiretter før veien tas i bruk ved utbygging etter ny reguleringsplan.</p>	<p>Angående ønske om at kommunen skal stille krav til bruk av vei og veirett er dette privatrettslige forhold. Plan og bygningsloven forholder seg ikke eierskap og veirett. Dette må derfor avklares ved en annen anledning og ikke på planstadiet.</p>
<p>10. Skurdalsstølane Velforening, 13.2.17</p>	<p>Omfattende merknad som tar for seg utviklingen av Skurdalen og Geiloområdet generelt, i tillegg til selve planområdet. Ønsker at kommunen bremser hytteutbyggingsaktiviteten i kommunen. Ikke direkte negative til den planlagte fortettingen, men mener 100 nye hytter er for mye. Skriver at konsekvensene av utbygging er negative både for planområdet og Skurdalen, samt at det vil belaste infrastrukturen (veg, VA og sti-/løypenett) i selve planområdet og i Geiloområdet generelt. Det påpekes at ved vurdering av belastning på infrastruktur må det tas høyde for trafikkmønsteret ved de travleste periodene. Ønsker at ved eventuell utvidelse av vei må areal til vei tas fra nye tomter og ikke fra eksisterende. Er også bekymret for brannvannsløsning.</p> <p>Videre nevnes det at planen har negative konsekvenser for dyrelivet og viser til områder for vilt i og i nærheten av planområdet. Frykter også at området på sikt kan bli mindre attraktivt som følge av utbyggingen dersom en ikke sikrer infrastruktur og ivaretar naturopplevelser.</p>	<p>Kommunen setter pris på at det dannes hyttevelforeninger og at disse samles om felles innspill til planer.</p> <p>Mye av innholdet i innspillet er politiske veivalg som må vurderes i forbindelse med hvilken utvikling en ønsker generelt i Hol kommune og Geiloområdet. Reguleringsplan for Skurdalsstølane forholder seg til gjeldende vedtatte overordnede planer.</p> <p>Angående planområdets tåleevne vises det til at reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det presiseres at planen tidligere er godkjent av kommunen og andre offentlige planmyndigheter.</p> <p>Når det gjelder kapasitet på infrastruktur vises det til tidligere vurdering i sak UPU-11/15, 15.4.2015. I forhold til VA-kapasitet tar VA-planen høyde for toppbelastning av det antall hytter planen legger opp til.</p> <p>Angående belastning av infrastruktur utenfor planområdet jobber kommunen med en overordnet analyse for Geilo som bl.a. omhandler sikring av areal og</p>

	<p>Videre nevnes det at utviklingen ikke må være ødeleggende for Fagerli leirskole sin bruk av naturen i og rundt planområdet eller deres vanntilførsel. Ønsker regulering av turstier på plankartet.</p>	<p>finansiering av tilfredsstillende infrastruktur i Geiloområdet for å tåle forventet utbygging. Analysen bygger på sak KPU-3/16, 23.6.16 om infrastruktur på Geilo.</p> <p>Det anbefales at velforeningen sender inn merknader knyttet til infrastruktur i forbindelse med utarbeidelsen av denne analysen.</p> <p>Attraktiviteten til området er forsøkt ivaretatt på en best mulig måte i forhold til at området fortettes med 100 nye hyttetomter. For å unngå ekstrem fortetting er dette forsøkt løst i plan ved å legge hyttefeltene spredt i landskapet og på denne måten bevart natur mellom hyttefeltene.</p> <p>Når det gjelder sti- og løypeforslag og områdene brukt av Fagerli leirskole, går flere av disse stiene i områder regulert til grønnstruktur/turdrag eller LNF og er dermed sikret gjennom regulering. Forslag til regulere løypeforslag A og C (se innspill) anbefales ikke, da A vil komme i konflikt med hensynssoner og C er regulert til LNF.</p> <p>Når det gjelder brannvannsløsning vises det til merknad 5.</p> <p>Angående del om biologisk mangfold vises det til vurdering i merknad 4.</p> <p>Angående krav om at eventuell veiutvidelse kun skal belastes eiendom til nye hyttetomter,</p>
--	---	---

		er dette privatrettslige forhold. Byggegrense langs vei på 10 meter er satt av for å sikre areal til vei ved eventuelt behov for utvidelse.
11. Torill H. Heggen og Henning Bøgh, 13.2.17	Opplyser om brønner som mangler på plankart. Misfornøyd med byggegrense på deres tomt, ønsker makeskifte. Ikke tilfreds med kommunens tidligere tilbakemelding angående dette. Videre opplyses det om at ved eventuell veiutvidelse må dette skje på vestsiden av veien. Ønsker tomt 3 og 4 tatt ut av plan pga. sjenanse og Fagerli leirskole sin bruk av dette området. Ber om at planens betydning for vilt vurderes.	Når det gjelder brønner som mangler i plankart er dette ikke nødvendig å regulere inn i plan. Nye brønner vil oppdateres i basen ettersom de registreres. Angående krav om makeskifte er dette privatrettslige forhold som plan og bygningsloven ikke forholder seg til. Det kan nevnes at i henhold til pbl § 29-4 er det krav om byggegrense på 4 meter fra tomtegrense og derfor ikke tillatt å bygge i denne sonen. Det aktuelle hjørnet berøres av denne 4-metersgrensen og den nevnte byggegrensen i nordvestlig hjørne har derfor ingen betydning for utbyggingsmulighet i området.

Forhold til overordnet plan:

Vurdert i sak UPU-11/15, 15.4.15

Miljøkonsekvenser:

Vurdert i sak UPU-11/15, 15.4.15

Vurdering:

Innholdet i de private innspillene er i hovedsak de samme som ved tidligere behandling av planen og omhandler hovedsakelig misnøye med fortettingen i planområdet. Rådmannen har forståelse for at de som har etablert seg her i tro om at området ikke skulle utbygges videre føler seg overkjørt av ny reguleringsplan. Det er likevel avgjort politisk gjennom kommuneplanens arealdel at dette planområdet skal fortettes med det antall hyttetomter reguleringsplanen legger opp til. Denne reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan og er tidligere godkjent av kommunestyret i sak 52/15, 26.8.15 og offentlige myndigheter.

Med bakgrunn i dette tilrår rådmannen at reguleringsplanen fremmes for kommunestyret med forbehold om at samtlige eksisterende hytter legges til på plankart i henhold til kommunens kartgrunnlag.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende tilføringer på plankart før saken fremmes for kommunestyret:

Hyttene med gnr./bnr. 81/21-81/24 tegnes inn på plankart. Andre hytter som er etablert i løpet av planprosessen legges også til på plankartet i henhold til kommunens kartgrunnlag.

Innstilling til kommunestyret:

Hol kommune vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 fremlagte reguleringsplan for Skurdalsstølane.

RETT UTSKRIFT
DATO 30.mars.2017