



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/00550-26  
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

### Detaljregulering for Stølsvegen, Vestlia

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	09.05.2018	29/18

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 09.05.2018 sak 29/18**

#### **Votering**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Stølsvegen, Vestlia til offentlig ettersyn.

---

## DETALJREGULERING FOR STØLSVEGEN, VESTLIA

### **Saken avgjøres av:**

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

### **Vedlegg:**

Oversendelsesbrev, 30.04.2018  
Plankart, 27.04.2018  
Reguleringsbestemmelser, 12.04.2018  
Planbeskrivelse utg. 1, 30.04.2018  
Revidert vann- og avløpsløsning, 20.03.2018

### **Dokument i saken:**

Se dokumentoversikt i 360

### **Saksopplysninger:**

Plantype: Detaljregulering  
Forslagsstiller: Sveingårdstølen byggetrinn II AS  
Hjemmelshavere i planområdet: Per Bermingrud, Ove Gunnar Gauteplass  
Plankonsulent: Asplan Viak, Ål  
Beliggenhet: Vestlia sør for Geilo sentrum. Avgrenses av Bakkestølsvegen mot nord, Stølsvegen mot øst og Sveingårdsstølen mot sør. Mot vest ligger friområde.  
Planareal: 12,1 daa  
Oppstartsmøte: 07.04.2017  
Mottatt planforslag: 22.12.2017  
Mottatt siste reviderte planforslag: 30.04.2018  
Hovedinnhold: Planområdet gjelder hele eiendom g/bnr 65/33 og del av eiendom g/bnr 65/310 i nåværende bebyggelsesplan Tb4, Vestlia – Geilo del 2, regulert til turistbedrift. Formålet er å omregulere planområdet til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie i tråd med sakene K-5/14 «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og K-29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

Planforslaget omfatter oppføring av 10 nye tomannsfritidsboliger (totalt 20 enheter) og tre eksisterende hytter på eiendom 65/310. Eiendom 65/33 er omkranset av eiendom 65/310 og eiendoms grensene kan oppheves ved en eventuell fremtidig situasjon. Det står i dag et våningshus og to uthus på eiendom 65/33. Planområdet er ellers ikke utbygd og består i dag for det meste av blandingskog.

Tillatt utnyttning pr. bygning er 250 m<sup>2</sup> BYA, inklusive parkering. Tillatt utnyttning pr. boenhet er 190 m<sup>2</sup> BRA og minimum 80% av boenhetene skal ha en størrelse mellom 30 og 100 m<sup>2</sup> BRA.

### **Forhold til overordnet plan:**

Planområdet ligger i kommunedelplan for Geilo av 24.06.2010, under arealformål tettstedsområde. Planområdet ligger også arealsonen for «fritidsformål tilrettelagt for utleie» jf. prinsippvedtak om varme-kalde senger i sak K-15/14.

Deler av planområdet ligger innenfor planavgrensningen til områdeplan for Vestlia som er under utarbeidelse. Denne omfatter også krysset Stølsvegen/Bakkestølsvegen som det ventes en omlegging av.

### **Merknader ved varsel om oppstart**

Det ble varslet oppstart av planarbeid den 12.06.2017. Da merknadene ikke er lagt ved som eget vedlegg i dokumentet, gjengis innkomne merknader nedenfor:

#### Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen ber om det legges til rette for bebyggelse som er godt tilpasset landskapet og bygningsmiljøet i området og at forhold knyttet til friluftsliv, grøntstruktur, naturmangfold, vassdrag og landskap blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

Det må redegjøres nærmere for friluftinteressene i området og natur- og landskaps-forhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Eventuelle områder av verdi for friluftsliv, landskap og biologisk mangfold må innarbeides i planen som en del av grønt-strukturen. Alle vassdrag (elver, bekker, tjern og innsjøer) og åpne myrområder i planområdet må identifiseres og merkes av på plankartet. Det samme gjelder skiløyper og turstier.

Det må som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Det vises til den regionale planen for vannregion Vest-Viken, godkjent av Klima- og miljødepartementet 4. juli 2016 og vannforskriften §§ 4 og 12. Fylkesmannen forutsetter at kommunen som lokal forurensningsmyndighet følger dette opp og at resipienten som velges ikke forringer tilstanden som følge av utslippene eller gjør det vanskelig å oppnå miljømålene i den regionale vannforvaltningsplanen.

Det vises til plan- og bygningsloven § 4-3 hvor det er krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeidelse av planer for utbygging. Det bes om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

#### Statens vegvesen

Hensikten med planarbeidet synes her å være omregulering fra turistbedrift til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Planområdet berører ikke riks- eller fylkes veg direkte. Forhold til støy må avklares nærmere med Fylkesmannen.

#### Buskerud Fylkeskommune

Ovanfor nemnde planområde er tidligere registrert av oss i 2003. Det vart registret ei kolgrop like utanfor planområdet i nord-vest (Id 136177-1). Kolgropa ser ikkje ut til å kunne komme i direkte konflikt med tiltak innafor plangrensa, men me ber om at ein tek omsyn til denne slik at ho ikkje vert utilbørleg skjemma.

Det bør og gå fram av reguleringsføresegnene at dersom det først under anleggsarbeid skulle framkomme automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stoppast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jmf. kulturminnelova § 8, 2. ledd.

#### Norges vassdrag- og energidirektorat

På grunn av begrenset kapasitet har ikke NVE mulighet til å svare ut alle varsler om oppstart og saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke at våre ansvarsforhold nødvendigvis er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

#### Mattilsynet

Det står: «Formålet er å omregulere gnr./bnr. 65/310 fra turistbedrift til fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie i tråd med sakene K-5/14 «Prinsipp vedtak varme-kalde senger» og K-29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie».

Jeg vil anta at dette ikke har noen betydning mht drikkevannsforsyning. Den er vel uansett av en størrelse som gjør at den ikke er godkjenningspliktig? Hvis dette stemmer har jeg ingen merknader.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Utbygging i området er vurdert og akseptert i tidligere planprosesser. En ny vurdering er gjort i samsvar med naturmangfoldloven og tiltaket anses å ha liten negativ konsekvens for biologisk mangfold. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

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

Området vil bli tilknyttet offentlig vann- og avløp.

ROS-analysen i planbeskrivelsen konkluderer med at området har høy samfunnssikkerhet.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

#### **Vurdering:**

Planområdet er en del av avgrensede områder innen tettstedsområde som omfatter areal til turistformål etter gjeldende reguleringsplan for Vestlia – Geilo, del 2. En omregulering fra formål «turistbedrift» til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» er i tråd med prinsippvedtak 2. bokstav b, i sak K-15/14. Innsendt planforslag den 30.04.2018 er i samsvar med prinsippvedtaket. I disse områdene kan det tillates bebyggelse som fremstår som utleieenheter ut fra størrelse, type bygning, felles arealer, felles servicefunksjoner, og hvor det legges til rette for utleie dersom eier ønsker det.

Planområdet er inndelt i felt med felles utomhusareal. Utnyttingsgraden på 20% er den samme som er fastsatt i bebyggelsesplanen. Hele feltet er lagt til grunn for beregning av grad og utnyttelse, ulik vanlig praksis hvor det er tomteareal avsatt til bebyggelse og anlegg som legges til grunn. Dette er en videreføring av bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan for Vestlia, Geilo del 2, og er det samme som er gjort for detaljreguleringsplanen for Sveingårdstølen (vedtatt 25.11.15). Det gir høy utnyttelse, men det legges opp til i sak K-29/14 at fritidsenheter tilrettelagt for utleie kan ha høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder. Utforming, størrelse og type bygg kjennetegner utleierheter i tråd med prinsippvedtakene i K-5/14.

Kommunedelplanen for Geilo har følgende rekkefølgekrav:  
«§ 1.4 Rekkefølgeføresegner, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b»

Utbygging av tettstedsområde i kommunedelplanen for Geilo kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann, avløp og el/tele
- Kommunikasjon som inkluderer gang- og sykkelveger
- Tilkomst og parkering som dekker behovet for (utbyggingsområdet) byggetomten
- Gangforbindelse til nærfriluftsområde og overordnet turveg
- Areal og anlegg for barn og unge»

Etablering av tekniske anlegg for vann, avløp, el og tele før bygging er regulert i reguleringsplanbestemmelsen. Parkering er anlagt med 1,5-2 plasser for hver enhet, for å slippe store felles parkeringsplasser. Det er gangforbindelser til nærfriluftsområder, overordnet turveger og en relativt komplett gang- og sykkelveg mellom Geilo sentrum og planområdet. Areal og anlegg for barn og unge anses ivarettatt gjennom krav til minste uteoppholdsareal, som er felles, samt gjennom omkringliggende friluftsområde, lekeplass, alpinanlegg, tur- og løypenett.

Kommunedelplanen for Geilo setter og bestemmer om at bygg ikke skal plasseres nærmere turstier og løyper enn 15 meter. Administrasjonen har i tilbakemelding den 12.01.18, 26.02.18, 05.04.18, 17.04.18 og samtale den 24.04.18 vært opptatt av å sikre en best mulig løypetrase langs planområdet. Da løypen går i kulvert nordøst i planområdet og på grunn av planområdets størrelse og beliggenhet nær gangfeltet langs Bakkestølsvegen, har det ikke vært mulig å følge byggegrense til løype langs hele planområdet. Man har i gjeldende planforslag kommet fram til en omforent løsning for løype som administrasjonen mener er akseptabel.

**Rådmannens innstilling:**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Stølsvegen, Vestlia til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT  
DATO 11.mai.2018