



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/00550-61
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

Detaljregulering for Stølsvegen, Vestlia

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	16.08.2018	53/18
2 Kommunestyret	29.08.2018	51/18

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 16.08.2018 sak 53/18

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Eva Tvedt

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 Stølsvegen, Vestlia med følgende endringer:

Byggegrense for felt 2 endres fra 4 til 7 meter langs grenselinjen mot Sveingårdsstølen (i sørøst).
Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 29.08.2018 sak 51/18

Behandling

Saksordfører: Eva Tvedt

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 Stølsvegen, Vestlia med følgende endringer:

Byggegrense for felt 2 endres fra 4 til 7 meter langs grenselinjen mot Sveingårdsstølen (i sørøst).
Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter.

DETALJREGULERING FOR STØLSVEGEN, VESTLIA

Saken avgjøres av:

Kommunestyret

Vedlegg:

Plankart, 16.05.2018

Reguleringsbestemmelser, 16.05.2018

Planbeskrivelse, 30.04.2018

Revidert vann- og avløpsløsning, 20.03.2018

Sakutskrift detaljregulering for Stølsvegen, 11.05.2018

Innkommne merknader, 11.07.2018

Prinsippvedtak varme-kalde senger, K-5/14

Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie, K-29/14

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 Sveingårdstølen mot sør. Mot vest ligger friområde.

Planareal: 12,1 daa

Oppstartsmøte: 07.04.2017

Mottatt planforslag: 22.12.2017

Mottatt oppdatert planforslag: 18.05.2018

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 «Prinsippvedtak 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 eiendomsgrensene 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 m² BYA, inklusive parkering. Tillatt utnyttning pr. boenhet er 190 m² BRA og minimum 80% av boenhetene skal ha en størrelse mellom 30 og 100 m² BRA.

Innkommne merknader fra offentlige myndigheter og private parter

Det har kommet inn ni merknader til planforslaget som har ligget til offentlig ettersyn i perioden 19.05.2018 – 02.07.2018. Seks av merknadene er fra private parter. Nedenfor gis en resymé av innholdet i innkomne merknader med tilhørende vurdering fra planfremmer og rådmannen.

Avsender	Planleggers vurdering	Rådmannens vurdering
Fylkesmannen i Buskerud Datert 25.06.2018 Ingen merknader	Ingen merknader	Ingen merknader
Buskerud fylkeskommune Datert 28.06.2018 Har ingen nye merknader når det gjelder arkeologiske kulturminner. Har ingen merknader når det gjelder bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner.	Ingen merknader	Ingen merknader
NVE Datert 15.06.2018 Ingen merknader	Ingen merknader	Ingen merknader
Ove Gunnar Gauteplass Datert 04.06.2018 Ber om at en forbindelse mellom innkjørselen hans og til gang- og sykkelvegen blir tatt hensyn til slik at den blir liggende der den er i dag også etter utbyggingen.	Det er ikke planlagt ny bebyggelse i området der forbindelsen mellom innkjørselen og gang- og sykkelvegen er. Det vil være naturlig at denne koblingen til gangvegen vil opprettholdes også med tanke på nye brukere i området.	Forholdet anses ivaretatt i planforslaget
Elisabeth Kristiansen og Håkon Nordeide Datert 01.07.2018 Understreker at det eksisterende hytteområder er et etablert hyttetun for tommansfritidsboliger med naturlig avstand mellom hyttene. Mener hytte J og H vil ligge unaturlig nær eksisterende hytter 14-15-16 i	Plangrepet er utviklet etter en helhetlig vurdering hvor hensynet til omkringliggende omgivelser og bebyggelse er vektlagt og forsøkt ivaretatt. Bebyggelsen er vridd mot vest for å sikre gode sol- og lys forhold. Bebyggelsen i felt 2 forholder seg til en 4 meters byggegrense, dette i tråd med gjeldende regelverk. Bygningsplasseringen i	Byggegrensen for felt 2 mot Sveingårdsstølen bør økes for å unngå uforholdsmessig ulempe for eksisterende hyttenaboer. Anbefaler å øke byggegrense fra 4 til 7 meter for felt 2 for grensen mot Sveingårdsstølen. Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter, det samme som for felt 1. Dette sikrer at den tettteste utbyggingen ikke skjer

<p>Sveingårdstølen. Dette vil skape vesentlig innsyn og berøre privatlivet til naboene. Fremtidige hytter bør bli planlagt med større avstand til eksisterende hytter enn det som forespeiles.</p>	<p>plankartet er veiledende og endelig plassering vil tas i forbindelse med byggesak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Dette sikres fulgt opp gjennom situasjonsplan som skal være del av byggesaken. Videre er konseptet Sveingårdstølen videreført i dette prosjektet.</p>	<p>på bekostning av eksisterende hytteeieres interesser.</p>
<p>Kjersti Tunestveit Dyre Datert 02.07.2018</p> <p>Har anmerkninger knyttet til beliggenheten på det nye feltet og det faktum at hyttene som blir liggende nærmest deres (nr. 5B) vil ta lys og utsikt. Frykter at deres tomt, som har ligget solrikt og skjermet til, vil forringes av det nye feltet da det ser ut til å komme svært nær.</p>	<p>Plangrepet er utviklet etter en helhetlig vurdering hvor hensynet til omkringliggende omgivelser og bebyggelse er vektlagt og forsøkt ivaretatt. Bebyggelsen er vridd mot vest for å sikre gode sol- og lys forhold. Bebyggelsen i felt 2 forholder seg til en 4 meters byggegrense, dette i tråd med gjeldende regelverk. Bygningsplasseringen i plankartet er veiledende og endelig plassering vil tas i forbindelse med byggesak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Dette sikres fulgt opp gjennom situasjonsplan som skal være del av byggesaken. Videre er konseptet Sveingårdstølen videreført i dette prosjektet.</p>	<p>Byggegrensen for felt 2 mot Sveingårdstølen bør økes for å unngå uforholdsmessig ulempe for eksisterende hyttenaboer. anbefaler å øke byggegrense fra 4 til 7 meter for felt 2 for grensen mot Sveingårdstølen. Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter, det samme som for felt 1. Dette sikrer at den tettete utbyggingen ikke skjer på bekostning av eksisterende hytteeieres interesser.</p>
<p>Carita Skjønberg Holth Datert 02.07.2018</p> <p>Mener hyttene som er plassert i felt 2 i planen, spesielt J, kommer veldig nær både hennes 13 B og naboen 15A. Det samme vil gjelde hytte H og G for Sveingårdsgutu 17 a og b. Med grense på 4 meter og</p>	<p>Plangrepet er utviklet etter en helhetlig vurdering hvor hensynet til omkringliggende omgivelser og bebyggelse er vektlagt og forsøkt ivaretatt. Bebyggelsen er vridd mot vest for å sikre gode sol- og lys forhold. Bebyggelsen i felt 2 forholder seg til en 4 meters byggegrense, dette i tråd med gjeldende regelverk.</p>	<p>Byggegrensen for felt 2 mot Sveingårdstølen bør økes for å unngå uforholdsmessig ulempe for eksisterende hyttenaboer. anbefaler å øke byggegrense fra 4 til 7 meter for felt 2 for grensen mot Sveingårdstølen. Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter, det samme som for felt 1. Dette sikrer at den</p>

<p>med tillatelse til å bygge terrasse på 3,5 m rundt hytta vil det i praksis være 1 meter mellom terrassene om det vil være samme tilgang på nytt felt. Dette oppleves for nært og som en stor ulempe både med innsyn og privatliv. Hytte J er dratt så langt opp mot grensen til 64/729 som mulig, mens det er stort ledig område ned mot vei. Dette virker ulogisk og gir en uforholdsmessig stor ulempe.</p> <p>Ber om at det vurderes å trekke enhetene lengst vekk fra deres eiendom. Det vil oppleves med tilsvarende ulempe for hyttene i felt 2 å bli skjøvet opp mot dem. Synes også byggene står veldig tett med lite luft i mellom. det bør vurderes å redusere antallet enheter i felt 2 og felt 5</p>	<p>Bygningsplasseringen i plankartet er veiledende og endelig plassering vil tas i forbindelse med byggesak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Dette sikres fulgt opp gjennom situasjonsplan som skal være del av byggesaken. Videre er konseptet Sveingårdstølen videreført i dette prosjektet.</p>	<p>tettete utbyggingen ikke skjer på bekostning av eksisterende hytteeieres interesser.</p> <p>Høy utnyttning henger sammen med at det er gitt samme utnyttelsesgrad som for Sveingårdstølen og gjeldende reguleringsplan (BYA = 20 %). Det vises til K-29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie» pkt. 6 og 8.a. Her heter det at enhetene i arealformålet skal være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie, og at det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.</p>
<p>Ronny Reppe Datert 02.07.2018</p> <p>Eier Sveingårdsgutu 17 A og er blant de som havner nærmest den nye bebyggelse. Ser at det får en rekke negative konsekvenser for dem. Det vil være direkte innsyn i og med at enhetene er snudd 90 grader og det vil være panoramavinduer vendt rett mot deres stue. Ved å snu enheten gir det store negative konsekvenser i forhold til innsyn og en helhetlig løsning for tomtene. Avstanden mellom plattinger foran hyttene ser ut til å bli 1-2 meter. Avstanden mellom enheten i det nye prosjektet har blitt betydelig mindre enn</p>	<p>Plangrepet er utviklet etter en helhetlig vurdering hvor hensynet til omkringliggende omgivelser og bebyggelse er vektlagt og forsøkt ivaretatt. Bebyggelsen er vridd mot vest for å sikre gode sol- og lys forhold. Bebyggelsen i felt 2 forholder seg til en 4 meters byggegrense, dette i tråd med gjeldende regelverk. Bygningsplasseringen i plankartet er veiledende og endelig plassering vil tas i forbindelse med byggesak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Dette sikres fulgt opp gjennom situasjonsplan som skal være del av byggesaken. Videre er</p>	<p>Byggegrensen for felt 2 mot Sveingårdstølen bør økes for å unngå uforholdsmessig ulempe for eksisterende hyttenaboer. Anbefaler å øke byggegrense fra 4 til 7 meter for felt 2 for grensen mot Sveingårdstølen. Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter, det samme som for felt 1. Dette sikrer at den tettete utbyggingen ikke skjer på bekostning av eksisterende hytteeieres interesser.</p> <p>Høy utnyttning henger sammen med at det er gitt samme utnyttelsesgrad som for Sveingårdstølen og gjeldende reguleringsplan (BYA = 20 %). Det vises til K-29/14 «Retningslinjer for bebyggelse</p>

<p>prosjektet «Sveingårdstølen». Utsyn vil bli betydelig begrenset av å få nye bygninger tett innpå deres enhet.</p> <p>Tegningen som er laget viser ikke nok informasjon. Mener det bør lages tegninger som klart viser hvordan de nye enheten blir i forhold til de etablerte. Mener man må bygge ut nytt felt med samme avstand og vinkling som det allerede er praktiser i Sveingårdstølen.</p>	<p>konseptet Sveingårdstølen videreført i dette prosjektet.</p>	<p>tilrettelagt for utleie» pkt. 6 og 8.a. Her heter det at enhetene i arealformålet skal være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie, og at det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.</p> <p>Plankartet følger kravene til kart og planforskriften. Ny varsling gis i forbindelse med byggesak med endelig plassering av bygg.</p>
<p>Ingelin Eide og Toralf Alsaker Datert 02.07.2018</p> <p>Er eier av Sveingårdsgutu 15a. Hytten i felt 2 i detaljreguleringen ligger svært nærme Sveingårdstølen 15 og nabohyttene 13 og 17. At møneretningen er vridd ca. 90 grader medfører at de nye hyttene, særlig hytte J, vil ha sine store stuevinduer i gavelveggen vendt direkte mot deres stuevinduer og vice versa. I den mørke årstiden vil det være umulig å unngå å observere familielivet i hverandres stuer. Opplever det som svært inngripende og innvanderne, og det er rimelig å anta at framtidig eier av bl.a. hytte J vil oppleve det samme.</p> <p>Mener denne bør flyttes NØ slik at den ligger i samme avstand fra Sveingårdstølen som hytte I. Det med privatlivet gjelder også uteområdet.</p>	<p>Plangrepet er utviklet etter en helhetlig vurdering hvor hensynet til omkringliggende omgivelser og bebyggelse er vektlagt og forsøkt ivaretatt. Bebyggelsen er vridd mot vest for å sikre gode sol- og lys forhold. Bebyggelsen i felt 2 forholder seg til en 4 meters byggegrense, dette i tråd med gjeldende regelverk. Bygningsplasseringen i plankartet er veiledende og endelig plassering vil tas i forbindelse med byggesak. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Dette sikres fulgt opp gjennom situasjonsplan som skal være del av byggesaken. Videre er konseptet Sveingårdstølen videreført i dette prosjektet.</p>	<p>Byggegrensen for felt 2 mot Sveingårdstølen bør økes for å unngå uforholdsmessig ulempe for eksisterende hyttenaboer. Anbefaler å øke byggegrense fra 4 til 7 meter for felt 2 for grensen mot Sveingårdstølen. Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter, det samme som for felt 1. Dette sikrer at den tetteste utbyggingen ikke skjer på bekostning av eksisterende hytteeieres interesser.</p> <p>Høy utnyttning henger sammen med at det er gitt samme utnyttelsesgrad som for Sveingårdstølen og gjeldende reguleringsplan (BYA = 20 %). Det vises til K-29/14 «Retningslinjer for bebyggelse tilrettelagt for utleie» pkt. 6 og 8.a. Her heter det at enhetene i arealformålet skal være av en slik størrelse at de henvender seg til en bred målgruppe med tanke på både salg og kommersiell utleie, og at det tillates høyere utnyttelsesgrad enn i tradisjonelle hytteområder.</p>

<p>Terrasseplattningene i Sveingårdsstølen kan bygges inntil 3,5 m ut fra stuevegg og 3,5 m ut fra gavlvegg. For hytte 15 a vil det da være litt over 1 meter til hytte J sin terrasseplattning.</p> <p>Detaljregulering Stølsvegen synes å være tettere bebygget enn Sveingårdstølen. Hele området vil bli mer visuelt helhetlig og trivelig ved at de nye hyttene i felt 2 får større avstand til eksisterende bebyggelse, og samme møneretning og byggeavstand som hyttene i Sveingårdstølen.</p>		
--	--	--

Forhold til overordnet plan:

Planområdet ligger i kommunedelplan for Geilo av 24.06.2010, under arealformål tettstedsområde. Planområdet ligger også arealsone 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.

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 etter gjeldende reguleringsplan for Vestlia – Geilo, del 2 regulert til turistbedrift. En omregulering fra turistformål til «fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie» er i tråd med prinsippvedtak nr. 2, sak K-15/14. Planforslaget er i samsvar med prinsippvedtaket. I disse områdene kan det blant annet 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 fastsatt i nåværende reguleringsplan. 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. Beliggenheten nær Vestlia reiselivsområdet gjør også at planområdet egner seg godt til fortetting. Utforming, størrelse og type bygg kjennetegner utleierheter i tråd med prinsippvedtakene i K-5/14.

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. Dette har vist seg vanskelig å oppfylle da løypen går i kulvert nordøst i planområdet og som følge av planområdets terrengutforming og beliggenhet nær gangfeltet langs Bakkestølsvegen. 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 gjennom planområdet. Man har i gjeldende planforslag kommet til en løsning administrasjonen mener er akseptabel.

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 Stølsvegen, Vestlia med følgende endringer:

- Byggegrense for felt 2 endres fra 4 til 7 meter langs grenselinjen mot Sveingårdstølen (i sørøst). Øvrig byggegrense for felt 2 senkes til 2 meter.

RETT UTSKRIFT

DATO 3.september.2018