



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/01417-6
Saksbehandler Ingrid Olsen Tormodsgard

Endring av detaljreguleringsplan for Blomsetlie

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	11.06.2020	44/20

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 11.06.2020 sak 44/20

Behandling

Arbeiderpartiet og Høyre fremmet alternativt forslag:

Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i pbl.§ 12-10 å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Blomsetlie ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

Pkt 2.6. i Reguleringsbestemmelsene: Tillatt utnyttning for samtlige tomter settes til 220 m2 BYA Garasje / anneks / uthus kan bebygges med BYA på inntil 50m2 pr bygg.

Maks tillatt mønehøyde er 6,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje / uthus / anneks er 5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Votering

Det ble stemt over alternativt forslag fra Arbeiderpartiet og Høyre mot rådmannens innstilling. Alternativt forslag fra Arbeiderpartiet og Høyre ble vedtatt med 4 mot 3 (Sp).

Vedtak

Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i pbl.§ 12-10 å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Blomsetlie ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

Pkt 2.6. i Reguleringsbestemmelsene: Tillatt utnyttning for samtlige tomter settes til 220 m2 BYA Garasje / anneks / uthus kan bebygges med BYA på inntil 50m2 pr bygg.

Maks tillatt mønehøyde er 6,5 meter. Maks tillatt mønehøyde for garasje / uthus / anneks er 5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR BLOMSETLIE

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge endringsforslaget ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Søknad om reguleringsendring
Reguleringsendring, plankart
Reguleringsendring, bestemmelser
Innkome merknader
Varslingsbrev
Korrigerende varslingsbrev
Fjernvirkning Blomsetlie

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360.

Saksopplysninger:

Plantype: Endring av detaljregulering

Forslagsstiller: Geilo 950 AS

Forslagsstiller: Asplan Viak v/Allan Hjort Jørgensen

Beliggenhet: Budalslie, Geilo

Mottatt planforslag: 20.04.2020

Hovedinnhold: Det foreslås endring av detaljreguleringsplan for Blomsetlie, ikrafttredelsesdato 31.01.2013. I forbindelse med gjennomføringen av planen har det ifølge planfremmer dukket opp behov for å endre noen av reguleringsbestemmelsene, samt gjøre mindre endringer i plankartet. De ønskede endringene i plankartet er som følger:

- Fjerne kulturminner som er frigitt og avsatt areal til etablert trafo
- Påføre vei opp til VA-anlegg i bakgrunnskart

Ønskede endringer i reguleringsbestemmelsene:

- Pkt. 2.1 Det foreslås at skigard kan brukes som skjermingselement på inntil 35 % av tomtens omkrets.
- Pkt. 2.6 Foreslås økt utnyttning med 20 m² BYA på de fleste tomter og 50 m² BYA på de største tomtene. Tillatt høyde på garasje/uthus/anneks økes med 0,5 m samt i tillegg til måten høyde er angitt på (fra eksisterende terreng til gjennomsnittlig planert terreng)
- Pkt. 2.7 Fjerne setning om «naturlig tilhørighet» mellom bygningene.
- Pkt. 2.8 Setningen om forbud mot oppstugu foreslås fjernet.
- Pkt. 4 Forlengelse av tidshorison for lagring av masser på tomt 8 i utbyggingsperioden.
- Pkt. 5 Setning om arkeologisk utgraving foreslås fjernet da dette er utført.

Hol kommune har tidligere innvilget en dispensasjon for oppføring av hytte på tomt 30 i detaljreguleringsplanen for Blomsetlie (sak 20/00852) på 6,5 m målt fra ferdig planert terreng rundt hytta. Kommunen var da enig med søker i at å fastsette mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er lettere å kontrollere i ettertid. Samtidig er dette også en innarbeidet forståelse fra hvordan mønehøyde skal måles, både for ansvarlig søker, prosjekterende og ved kommunens saksbehandling av byggesøknader. I vedtaket pekte imidlertid kommunen på at det ikke kan

påregnes lignende dispensasjoner for nye hytter, da spørsmålet om annen fastsetting av mønehøyde må få sin avklaring gjennom en reguleringsendring.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er omfattet av kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.06.2010, og er her avsatt til fritidsbebyggelse. Den sørlige delen av planområdet er avsatt som et større sammenhengende særpreget kulturlandskap. Kulturlandskapets karakter bør vektlegges høyt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i området.

I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse, frittliggende. Maks tillatt mønehøyde for fritidsboligene er satt til 6,5 m og 4,5 m for garasje/uthus/anneks, målt fra eksisterende terreng rundt bygningen, som skal måles i forkant av bebyggelsen. Tillatt utnyttning er 200 m² BYA, inkludert 36 m² til parkering i garasje eller utendørs biloppstillingsplass. Garasje/uthus/anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m².

Det tillates ikke oppstugu på bygningene.

Miljøkonsekvenser:

Planområdet er omfattet av detaljregulering for Blomsetlie, og de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert i den sammenheng.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Det er tidligere gjennomført en ROS-analyse for planområdet ved behandlingen av gjeldende plan. Det er vurdert at planendringen ikke vil føre til vesentlige endringer som vil kunne endre utfallet av denne.

Økonomiske konsekvenser:

De foreslåtte endringene medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering:

Hyttfeltet er delvis utbygd og ligger i det øvre skogbeltet i grensen til snaufjellet. I forbindelse med gjennomføringen av planen har det ifølge planfremmer dukket opp ønsker om endringer i reguleringsbestemmelsene, samt mindre endringer i plankartet. Administrasjonen har ingen innvendinger mot ønskede endringer i plankartet, eller bruk av tomt 8 til mellomlagring av masser så lenge det er utbygging innenfor planområdet. Administrasjonen har ingen spesielle innvendinger til at det tillates skigard som skjermingselement på 35 % av tomtas omkrets, da foreslått bestemmelser ikke åpner for at man kan gjerde inn tomtene i planområdet. Videre er det avklart med fylkeskommunen at krav til arkeologisk utgraving kan tas ut av reguleringsbestemmelsene, da dette allerede er utført. Hensynssonene knyttet til kullgropene og jernvinneanlegget som i gjeldende plan er regulert til vern i tre båndleggingssoner er videreført i endringsforslaget.

Økt utnyttning og høyde på garasje

Administrasjonen understreker at det er de foreslåtte endringene det i denne saken skal tas stilling til, og ikke gjeldende plan for øvrig. Administrasjonen finner det likevel hensiktsmessig at det opplyses om tidligere behandlinger av gjeldende plan, da flere av de foreslåtte endringene også var et tema da. I behandlingen av gjeldende plan fremmet Fylkesmannen i Buskerud innsigelse til planforslaget ut fra manglende redegjørelse for naturmangfold og mangelfull ivaretagelse av landskapshensyn og grøntstruktur i tråd med nasjonale føringer. I behandlingen av planen ba derfor Fylkesmannen, blant annet, om at bygningenes høyde og størrelse ble redusert ut fra

landskapsmessige hensyn. I revidert planforslag ble derfor utnyttelsesgraden redusert fra 225 m² BYA til 200 m² BYA. Videre ble bestemmelsen knyttet til høyde for fritidsbolig og garasje/anneks/uthus foreslått endret slik at høyden skulle måles i forhold til eksisterende terreng rundt bygningen i forkant av bebyggelsen, og ikke ut fra gjennomsnittsnivå for planert terreng rundt bygningen. Etter Fylkesmannens syn ville disse endringene i større grad hindre for høye bygninger i skrått terreng og redusere negative landskapsvirkninger. Med bakgrunn i disse endringene trakk Fylkesmannen innsigelsen og gjeldende plan ble vedtatt av kommunestyret (sak 4/13).

Det foreslås nå å øke den generelle utnyttelsen til 220 m² BYA, samt 250 m² BYA for de største tomtene. Det foreslås også at garasje/anneks/uthus kan bygges med BYA på inntil 50 m². I tillegg foreslås det å øke høyden på garasje/anneks/uthus med 0,5 m til 5 m. I gjeldende plan kan garasje bygges med et bruksareal på inntil 30 m². Det skal imidlertid legges 36 m² for parkering, i garasje eller utendørs biloppstillingsplass, til grunn ved beregning av utnyttelse. Slik sett er det ikke samsvar i gjeldende plan vedrørende hva som kreves avsatt som parkering i den totale tillatte utnyttelsen og størrelse på tillatt garasje. Administrasjonen er enige i at når det settes krav om at det skal etableres 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hyttetomt, som kan anlegges i garasje, kan det også være hensiktsmessig å legge til rette for at det kan bygges en garasje som er stor nok til å ivareta dette behovet. Planfremmer ønsker at så mye parkering som mulig kan anlegges i garasje da dette gir en bedre helhet i feltet. Administrasjonen er enige i dette, men er imidlertid opptatt av den økte utnyttelsen knyttes til garasje og ikke kan brukes som et påskudd for å bygge større hytter, anneks eller uthus. Størrelsen på hyttene er vurdert og justert i tidligere behandlinger, blant annet som følge av Fylkesmannens innsigelse og administrasjonen ikke kan se at det foreligger gode nok grunner for å fravike fra dette. I gjeldende plan kan hyttene bebygges med maksimalt 164 m² BYA, da 36 m² av den totale utnyttelsen på 200 m² er avsatt til parkering. Dersom det skal tillates en økning i utnyttelsen anbefaler administrasjonen at denne knyttes til garasje, og at det i reguleringsbestemmelsene settes et maksimalt tillatt areal for fritidsboligene og anneks/uthus innenfor tillatt utnyttelse som er tilsvarende gjeldende plan. En økning i høyde for garasje fra 4,5 m til 5 m anses som mindre vesentlig, og administrasjonen har ingen innvendinger mot dette.

Videre foreslås det at bygningshøyde skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng mot eksisterende terreng i gjeldende plan. Maksimal tillatt mønehøyde og fylling endres ikke. Slik sett kan en endring i reguleringsbestemmelsene knyttet til hvor mønehøyde skal måles fra, føre til hytter høyere i terrenget enn hva gjeldende plan legger opp til, da forslaget innebærer at det kan fylles inntil 1,5 m før byggehøyden slår inn. Et alternativ kan da være å redusere maksimal tillatt mønehøyde, dersom det vurderes at en endring i bestemmelsen vil påvirke landskaphensyn på en negativ måte. På den andre siden vil det ikke ha like store konsekvenser for høyden dersom fylling begrenses og planert terreng vil være tilnærmet lik eksisterende terreng, slik som det var for tomt 30 som kommunen tidligere har innvilget dispensasjon for (overskridelse på 0,3 m fra eksisterende terreng). Administrasjonen er enige i at det er hensiktsmessig at nyere planer opererer med samme måte å fastsette høyde på, og er slik sett positive til at det fremmes forslag om å endre reguleringsbestemmelsene slik at høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng, da dette er en innarbeidet målemetode som er lettere å håndheve og kontrollere i etterkant, selv om det vil kunne bety hytter noe høyere i terrenget.

Oppstugu

Planfremmer foreslår å fjerne setningen under reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.8 som forbyr oppstugu på bygningene i planområdet. Planfremmer begrunner dette med at det er ønskelig at oppstugu kan være en mulighet så lenge en ellers holder seg innenfor kravene til byggehøyde. Administrasjonen registrerer at Fylkesmannen i sin uttalelse til varsel om oppstart har vist til

landskapshensyn og spesielt vil fraråde oppstugu i planområdet, da det vil føre til en mer eksponert fasade. Kommunen har ikke som praksis å forby oppstugu i reguleringsplaner, og administrasjonen vil ikke motsette seg at forbudet fjernes.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. § 12-10 å legge forslag til endring av detaljreguleringsplan for Blomsetlie ut til offentlig etter syn med følgende endringer:

- Pkt. 2.6 Tillatt utnyttning for samtlige tomter settes til 220 m2 BYA. Innenfor dette arealet kan fritidsbolig være på inntil 164 m2 BYA. Garasje kan bebygges med på inntil 50 m2 BYA og med en maks tillatt mønehøyde på 5 m. Utnyttelse og mønehøyde for anneks og uthus økes ikke.

RETT UTSKRIFT
DATO 12.juni.2020