

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 Hol
Att: Trond Augunset

Ål, 20.04.2020
Vår ref: 627351-01

BLOMSETLIE - SØKNAD OM REGULERINGSENDRING

Innledning:

Detaljreguleringsplanen for Blomsetlie ble vedtatt av kommunestyret i Hol den 31.1.2013. Det er siden 2013 nedlagt mye arbeid og ressurser i å etablere infrastruktur i området og en del av tomtene er utbygd. I forbindelse med gjennomføringen har det dukket opp noen ønsker om endring i reguleringsbestemmelsene samt mindre endringer på plankartet.

Endringene ble varslet til myndigheter, grunneiere og naboer i brev 5.3.2020 og supplert med brev datert 12.3.2020. Oppdatert plankart og bestemmelser ble vedlagt varslingen slik at alle skulle ha så godt et grunnlag som mulig. Det har innkommet 2 brev fra private hytteeiere og 2 brev fra offentlige myndigheter.

Nedenfor følger en gjennomgang og begrunnelse for endringene som er varslet og foreslått på vegne av utbygger (Geilo 950 AS). Videre følger en gjennomgang og vurdering av innkomne merknader til utsendt planmateriale.

Ønskede endringer i plankartet:

1. Fjerning av kulturminner som er frigitt og avsatt areal til etablert trafo.

Det er ønskelig å fjerne kulturminner som er frigitt fra plankartet for å gjøre det ryddig og oppdatert. Trafo sentralt i området er målt opp og vist i plankartet.

Begrunnelse og konsekvenser:

Dette er en oppdatering til dagens situasjon om har ikke ytterligere konsekvenser. Etablert trafo er innmålt og arealet rundt er avsatt til formålet. Varslingen og merknadene fra Fylkeskommunen har avdekket at de 2 kullgropene (ID 138516 og ID 138522) som ligger på eksisterende tomter ikke ble frigitt i forbindelse med utgravingen i 2013. Som følge av dette videreføres hensynssonene uforandret.

2. Påført vei opp til VA-anlegg i bakgrunns kartet.

Vegen og bygg til infrastruktur er gått opp med GPS og lagt inn slik at en ser hvor disse er bygget.

Begrunnelse og konsekvenser:

Dette er bygg og veg utenfor planområdet og vises bare i kartgrunnlaget. Inntegningen har ingen konsekvenser.

Ønskede endringer i reguleringsbestemmelsene:

Pkt. 2.1 Skigard kan brukes som skjermingselement, men det tillates ikke å gjerde inn hele eller deler av tomten.

Begrunnelse og konsekvenser:

Det er ønskelig å gi mulighet for å bruke skigard som skjermingselement. Dette for at den enkelte hytteeier kan skjerme uteplassen for vind og innsyn. Utbygger har ikke ønske om å tillate inngjerding av hele eller deler av tomtene, men at skigard kan brukes som skjermingselement. At det er mindre skigjerder vil ikke endre hytteområdet utseende i vesentlig grad. Hvis det var tillatt med inngjerding av områder og hele tomter ville det kunne gi et helt annet uttrykk og det er ikke ønskelig.

Pkt. 2.6 Det er foreslått økt grad av utnytting med 20 m² BYA på de fleste tomter og 50 m² BYA på de største. Tillatt høyde på garasje ønskes økt med 0,5 m samt i tillegg til måten høyde er angitt på.

Begrunnelse og konsekvenser:

Tomtene i feltet er store og utbygger har lagt vekt på å etablere et eksklusivt felt med høy standard på både infrastruktur og hytter. Det er god luft mellom hyttene og skråninger er pussa og gressvokst med stedlig vegetasjon. Det markedssegment som er målgruppen med feltet etterspør relativt store hytter og det er derfor ønskelig å øke den generelle størrelsen med 20 m² BYA, og 50 m² BYA på de største tomter. Ved en skrivefeil stod det tomt 26 i stedet for 25 i utsendte bestemmelser. Det er tomt 25 som er opp imot 2 daa og skal ha den økte utnyttelsesgrad. På en tomt på 2 daa utgjør 250 m² BYA det samme som 12,5 % BYA. Slik sett er den totale utnyttingen av området mindre enn hvis det hadde vært delt opp i tradisjonelle tomter på 1 daa.

Maksimal mønehøyde for garasje/uthus/anneks er foreslått utvidet med 0,5 m. Behovet har særlig meldt seg i forbindelse med etablering av dobbeltgarasjer. Innkjøring på langsiden i dobbeltgarasje og biler med takboks gjør det nødvendig med 0,5 m ekstra. Utbygger ønsker at så mye parkering som mulig blir i garasje siden det gir en bedre helhet i feltet og bygger opp om det eksklusive preget. Høydeangivelsen er endret til «gjennomsnittlig planert terreng» etter samråd med kommunen og i tråd med igangsettingstillatelse på siste hytte.

Pkt. 2.7 Fjernet setning om «naturlig tilhørighet» mellom bygningene.

Begrunnelse og konsekvenser:

Setningen er et skjønnsspørsmål og vanskelig å håndheve i praksis. Det er tilføyd setning som gir anledning til å bygge garasje helt til tomtегrense dersom nabo samtykker i dette. Dette er en bestemmelse som ofte er brukt i boligfelt for å utnytte areal best mulig. Legges garasjer inntil hverandre blir det andre brannkrav, som utbygger må innfri. Bestemmelsen gir ikke økt bygingsmasse og bygging av bygninger inntil hverandre vil betyr mer luft ellers på tomtene.

Pkt 2.8 Setningen med forbud mot «oppstugo» er foreslått fjernet.

Begrunnelse og konsekvenser:

Utbygger ønsker at «oppstugo» skal være en mulighet så lenge en ellers holder seg innenfor kravene til byggehøyde. Feltet har store tomter og vurderes ikke til å endre vesentlige karakter av at «oppstugo» er tillatt for de som ønsker det så lenge tillatt mønehøyde ikke blir overskredet.

Pkt. 4 Forlengelse av tidshorisont for lagring av masser på tomt 8 i utbyggingsperioden.

Begrunnelse og konsekvenser:

Denne tomten brukes til mellomlagring av masser i forbindelse med utbygging av tomtfeltet. Det er behov for å ha dette arealet tilgjengelig så lenge utbyggingen pågår og derfor ønskelig å fjerne tidsfristen på 7 år, som er lagt inn i reguleringsbestemmelsene i dag.

Pkt. 5 Setningen om arkeologisk utgraving er fjernet fordi dette er utført.

Begrunnelse og konsekvenser:

Dette er en forenkling av bestemmelsene og har ikke konsekvenser.

Innkommne merknader:

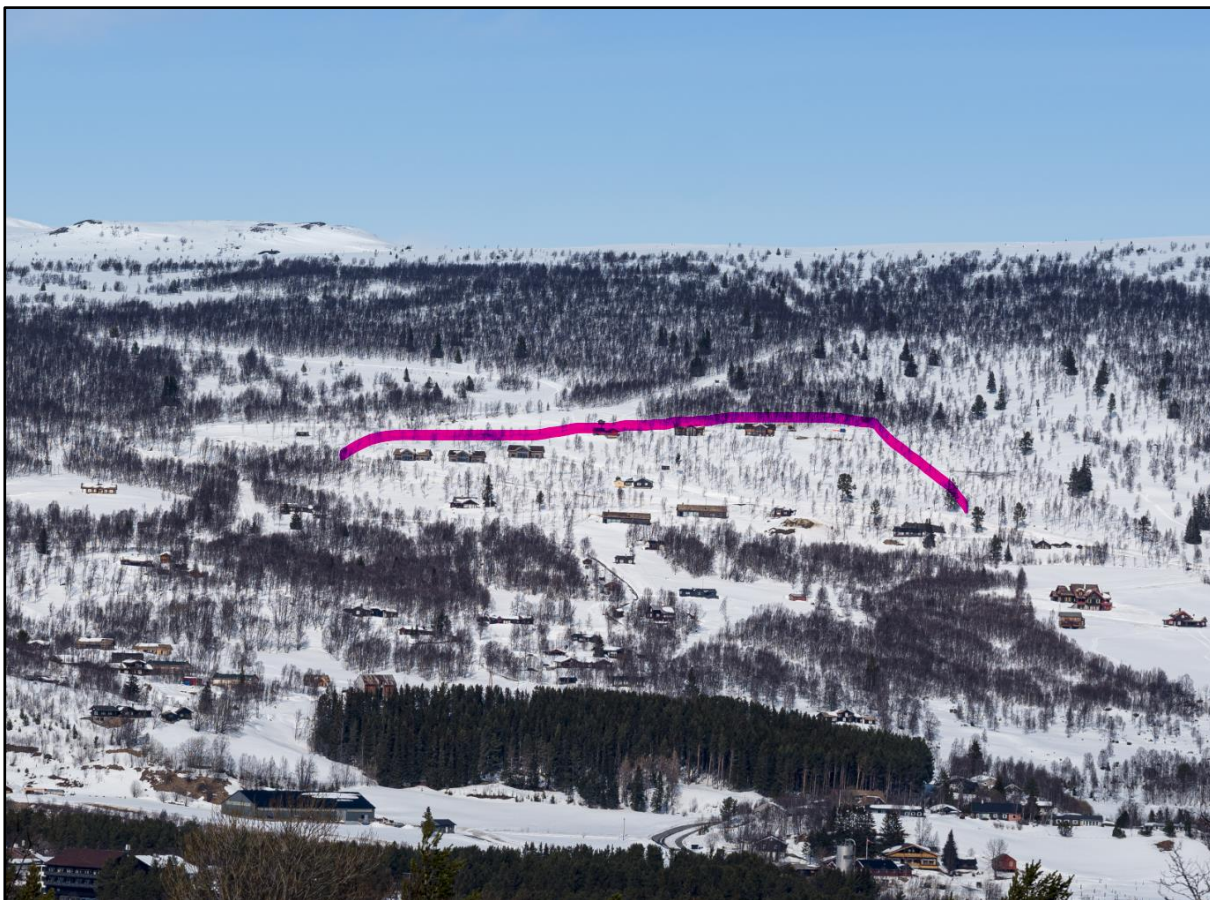
Nedenfor ses kort resyme av innkomne merknader til varslingen sammen med planfremmers vurdering

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen viser til landskapsvirkningene av å øke utnyttelsen og legge til rette for «oppstugo». Det vises til at hyttefeltet ligger eksponert til i det øvre skogbeltet til snaufjellet. Viser til nasjonale og regionale hensyn og vil spesielt fraråde «oppstugo».

Vurdering av planfremmer

Planfremmer kan ikke se at hyttefeltet ligger spesielt «eksponert» til. Før hyttefeltet ble etablert besto området av skog og det er fortsatt en del skog igjen ovenfor feltet før en kommer til «snaufjellet». Foto kan illustrere dette og er vedlagt. Nedenfor følger også foto hvor planfremmer har påtegnet hvor langt opp i lia det er regulert til byggeområde. Området har «ryggdekning» av terrenget bak og har store tomter som bevirker at det blir bra med luft mellom byggene, selv om det tillates å bygge større enn i opprinnelig plan. Når det gjelder tidligere forbud mot «oppstugo» var det i opprinnelig plan noe som var ønsket av grunneier. Erfaringen har vist at det er formålstjenlig å ha denne muligheten i tråd med majoriteten av øvrige nyere hytteplaner i Hol.



Bilde 1: Det er zoomet inn på området fra den andre siden av dalen. Den rosa streken viser øvre kant av byggeområdet i reguleringsplanen. Det ses at de «øverste» tomtene er bygd og at det er mye skog igjen oppover i lia før en kommer opp til snaufjellet. Foto: Pål Harald Uthus.

Viken Fylkeskommune

Planfaglige merknader: Anbefaler at rådene i veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse legges til grunn for planarbeidet. Vurderer at planen ligger i «en bratt li-side». Foreslått endringer kan gi mer terrenginngrep og eksponering.

Arkeologiske merknader: Området er registrert fra før. Det bes om at kulturminnene videreføres som hensynssoner i plankartet som i dag.

Vurdering av planfremmer

Fylkeskommunen skriver «Ål kommune» i overskriften men er jfr. Innledningen klar over at planen er i nærheten av Geilo sentrum. Litt vanskelig å ha tillitt til innholdet når myndigheten ikke vet hvilken kommune planen ligger i. Når det gjelder eksponering vises til vurderingen av uttalelsen fra Fylkesmannen. Området er regulert fra før og reguleringsendringen innebærer ikke nye byggeområder eller flere tomter. I forhold til kulturminner regnet utbygger med at de 2 kullgroper (ID 138516 og ID 138522) var frigitt i 2013. Det viser seg imidlertid at det i rapporten ble vurdert slik at tiltaket ikke kom i konflikt med disse og at disse dermed ikke ble frigitt. Se utsnitt fra rapport fra arkeologisk utgraving i 2013 nedenfor:

Da fylkeskommunen i 2010 gjennomførte registreringer i planområdet, ble det i tillegg til de ni kullgropene registrert ytterligere to kullgroper (ID138516 og 138522), ett jernvinneanlegg (ID138517) og en udefinert grop, men tiltaket kom ikke i konflikt med disse. Det omkringliggende området er rikt på kulturminner og særlig kullgroper og

Siden kullgropene ikke er frigitt videreføres reguleringsplanen uforandret i forhold til kulturminner. Det vil si at det er 3 områder med båndleggingssoner H730.

Per Hagelien

Skriver brev pva. Henriette Hagelien som eier gbnr. 59/94 øverst i planområdet. Denne tomten er på ca. 2 daa og det bes om at denne tomter dermed også får økt utnyttelsesgrad på 250 m² BYA. Mener at foreslått bestemmelse om skigard som skjermingselement er vanskelig å praktisere og foreslå at dette utgår. Påpeker at skråning langs vegen mot høydebassenget ikke er påført jord og tilsådd.

Vurdering av planfremmer

Som følge av innspillet sendte vi ut revidert et varsel hvor også denne tomt er gitt en økt utnyttelsesgrad. Intensjonen med foreslått bestemmelse ang. skjermingselement er beskrevet ovenfor. Det er gjennomført pussing av alle skråninger i feltet. Den nevnte skråning var opprinnelig for bratt, men er nå tatt igjen og det forventes at den nå gror til med stedlig vegetasjon som de øvrige skråninger.

Katrine og Ola Mæle

Eier tomt nr. 9. Har merknad til pkt. 4. Mener at massetaket her må fjernes i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dersom tidsbegrensningen utsettes til feltet er ferdig vil det i prinsippet ikke være noen tidsbegrensning. Deponiet er en sikkerhetsrisiko og skjemmende for feltet. Skal en ha et deponi bør det legges ved innkjøringen til feltet eller utenfor feltet hvor det er mer skjermet for bebyggelse. Eksisterende felt har et luftig preg med god plass mellom hyttene. Usikker på hvordan økt utnyttelse og bygging av dobbeltgarasjer vil slå ut ift. dette.

Vurdering av planfremmer

Ved utbygging av hyttefelt bør det være avsatt areal til mellomlagring av masser. I dette tilfelle ble det regulert en tomt til dette nederst i feltet med en tidsbegrensning ut ifra hvor lang tid en regnet med at utbyggingen kunne ta. Det viste seg at utbyggingen tar lengre tid og mulighet for mellomlagring av masser i feltet medfører at en unngår mye transport. Oppdragsgiver ønsker å bruke området som deponi som foreslått og har ikke et alternativ i området. Som avbøtende tiltak foreslår utbygger å pusse til vestre del av skråningen over imot tomt nr. 9 og brenne opp den kvisthaug som ligger der.



Bilde 2: Bilde som viser tomt 8, 9 og gbnr. 57/127. Foto: Pål Harald Uthus.

Behandling:

Vedlagt er oppdatert plankart samt forslag til reguleringsbestemmelser, hvor ønskede endringer er markert med rødt. I disse tider er det spesielt viktig å holde hjulene i gang i samfunnet og utbygger har konkrete utbyggere som vil sette i gang med utbygging så snart foreslåtte endringer er vedtatt. Kommunen får vurdere om det er nødvendig å sende materialet på høring «en gang til» eller om endringene vurderes til å være innenfor det som kommunen selv kan vedta.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Allan Hjorth Jørgensen
Planlegger, kontorleder Ål

T: 98804251 | 417 99 417

E: Allan.Jorgensen@asplanviak.no

Vedlegg:

Varslingsbrev 5.3.2020 og 12.3.2020

Innkomne merknader

Plankart

Reguleringsbestemmelser hvor ønskede endringene er markert.

Foto av lia, Fotograf: Pål Harald Uthus