



Hol kommune

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 18/02049-14
Saksbehandler Maja Johanne Tvedt

Detaljregulering for felt 16 og deler av felt 18 - Geilo Fjellandsby

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.06.2019	33/19

DETALJREGULERING FOR FELT 16 OG DELER AV FELT 18 - GEILO FJELLANDSBY

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling
Kommunestyret

Vedlegg:

Plankart, 16.01.19
Reguleringsbestemmelser, 17.01.19
Planbeskrivelse, 17.01.19
Samlet sett innkomne merknader, 17.01.19
Vedlagt kart veger, 13.12.18
ROS-analyse, 17.01.19
Konseptstudie, 17.01.19

Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering
Forslagsstiller: Geilo 1030 AS
Forslagsstillers kontaktperson: Arne Pålgardhaugen
Plankonsulent: Asplan Viak v/ Eirik Øen og Rannveig Brattegard
Beliggenhet: Planområdet ligger på Kikut, ca 5.km sør for Geilo sentrum. Er en del av Geilo fjellandsby
Mottatt planforslag: 18.01.19
Hovedinnhold:
Planforslaget legger til rette for ny fritidsbebyggelse i tråd med overordnet plan innenfor deler av felt 18 og felt 16 i Geilo Fjellandsby. Deler av felt 18 er i gjeldende bebyggelseplan for Geilo fjellandsby avsatt til aktivitetsområde/alpinbakke. Feltet ønskes å reguleres i tråd med overordnet plan tilbake til fritidsbebyggelse. Plankonsulent ønsker å fremme planforslaget slik som det er.

Forhold til overordnet plan:

Planområdet er i kommunedelplanen for Geilo (ikraftsettelsesdato 24.06.2010) avsatt til fritidsbebyggelse. I bebyggelsesplan for Geilo fjellandsby (ikraftsettelsesdato 24.04.2002) er området regulert til fritidsbebyggelse og felles grøntareal. Deler av planområdet er også berørt av gjeldene bebyggelsesplan for Geilo fjellandsby som inkluderer felt 18, hvor det aktuelle området i planen er avsatt til aktivitetsområde/alpinbakke.

Planforslaget benytter utnyttelsesgraden som er satt i bebyggelsesplan for Geilo fjellandsby, og ikke overordnet plan. Felt 16 har en utnytting på 20% BYA og felt 18 har en utnytting på 15% BYA.

Miljøkonsekvenser:

Planforslaget ligger i et området som i stor grad er tatt i bruk fra før slik at nye inngrep vil gi beskjedne miljøkonsekvenser. En 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:

Slik det fremgår av VA-planen vil det ikke være problematisk å oppnå tilfredsstillende løsning ihht. TEK10 og kommunale krav. Administrasjonen kan ikke se andre helse-/miljø og beredskapsforhold av betydning, det vil være god adkomst helt frem til bebyggelsen for rednings- og slukkemannskap ved en uønsket hendelse. Overvannshåndtering av smeltevann må vurderes som en del av ROS-analysen med konkrete tiltak.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget gir ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til at detaljreguleringen skal løses via en situasjonsplan. En situasjonsplan skal alltid følges med som et vedlegg i en byggesøknad, dette stilles det krav om. Administrasjonen mener at en situasjonsplan ikke skal erstatte en detaljregulering. Ved å legge opp til en situasjonsplan forskyver man utfordringer og avklaringer over på byggesak som skal løses i en plansak. Administrasjonen mener at grunnlaget for å vurdere planforslaget i sin helhet ikke er godt nok for en førstegangsbehandling, da det ikke er detaljert nok.

Når det gjelder bestemmelsene mener administrasjonen at disse er upresise, uklare og åpen for tolkning. Bestemmelsene skal være helt klare og ikke så tvil om hva som er tillatt for etablering av nye bygg. Gode bestemmelser er viktig for å sikre en god flyt i byggesaken og unngå at det må søkes dispensasjon.

Planmaterialet som er levert viser ikke konkret hva som skal bygges eller hvor mange enheter det legges opp til. Det blir dermed vanskelig å kunne vurdere om alle krav er ivaretatt. Blant annet skal det være et ute- og leikeareal på 25m² per enhet og det skal være 1,5 parkeringsplass per enhet. Administrasjonen mener det må fremkomme i detaljreguleringen hvor mange enheter som det planlegges for slik at man kan sikre at kravene blir ivaretatt.

Felt 16

I ROS-analysen er det kun tatt høyde for styrtregn og ekstremvær. Felt 16 har en slik plassering at avrenning fra slalåmbakken havner inn i feltet. Ved fjerning av ytterligere vegetasjon vil det bli mer overvann. Administrasjonen mener at det bør legges inn tiltak for overvannshåndtering av smeltevann og det bør vurderes om at det skal legges inn et vegetasjonsbelte mellom slalåmbakke og feltet. Eventuelt gjøre rede for andre tiltak som er med på å løse overvannsproblematikken.

Deler av felt 16 er bratt, og det bør legges inn bestemmelse på at i terreng brattere enn 1:4 skal det ikke bygges. Bestemmelsene må også sikre at det må gjøres en god terrengtilpasning slik at landskapsinngrepet blir minst mulig.

I planmaterialet legges det opp til en felles utnytting av felt 16 på 20%. Det er ikke ønskelig med en felles utnytting av hele feltet. Administrasjonen mener det bør innarbeides tomtegrenser for å sikre at om feltet blir solgt i sin helhet blir det bygget ut slik planforslag og bestemmelser er ment og man unngår et «førstemann til mølla»-konsept.

Felt 18

Administrasjonen foreslår at det innarbeides bestemmelser på dette feltet da terrenget har flere steder en helning på 25%, altså en bratthet på 1:4. Det frarådes å bygge i terreng brattere enn 1:4, og at det innarbeides særlige bestemmelser på terreng med en bratthet på 1:6-1:4. Administrasjonen mener at det ikke bør bygges i terreng brattere enn 1:4. Og at det skal vektlegges god terrengtilpasning i terreng mellom 1:6-1:4. Blant annet bør ikke bygningen være bredere enn 6m målt på utsiden av bygningskroppen. Det bør innarbeides bestemmelser på skjæring og fyllingsforhold i tråd med kommuneplanen.

Det må også detaljreguleres for hva slags type fritidsbebyggelse som ønskes bygd i felt 18, med tilfredsstilt parkeringsbehov. Det er heller ikke ønskelig med en felles utnyttelsesgrad for hele feltet da administrasjonen mener dette skaper et «førstemann til mølla»-konsept. Området bør deles opp i tomter for å sikre at om feltet blir solgt i sin helhet blir det bygget ut slik planforslag og bestemmelser er ment.

Administrasjonens tilbakemeldinger har ikke blitt tatt til følge og plankonsulent ønsker å fremme forslaget slik det er. Administrasjonen ser at planforslaget har store mangler av en slik karakter at det anbefales at forslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn, men sendes tilbake til revidering.

Rådmannens innstilling:

Planforslaget sendes tilbake til forslagsstiller og revideres i tråd med administrasjonens vurderinger. Planforslaget vil deretter gå til ny førstegangsbehandling.

RETT UTSKRIFT
DATO 14.juni.2019