



**Detaljregulering for Lunningshaugen - Planspørsmål - Krav om foreleggelse
for kommunestyret jf. pbl. § 12-8**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 avvises planinitiativet for detaljreguleringsplan for området «Lunningshaugen 4 Geilo», datert 11.03.2025. Det legges vekt på at den utviklingen planforslaget legger opp til vil være i vesentlig strid med gjeldende føringer for området i overordnede planer, og avstand til vann og vassdrag.

Avgjørelsen kan ikke påklages.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

1. Utkast planinitiativ 11.03.25
2. Utkast plankart
3. Fullstendig saksprotokoll fremleggelse planspørsmål - Sak 50/2025 Plan og Utvikling
4. Innspill fra forslagsstiller 19.06.25

Saksopplysninger

- 28.03.25 mottok kommunen anmodning om oppstartsmøte for planinitiativ på eiendommen Gnr/Bnr; 72/70. Forslagsstiller er Eivind Bing, fagkyndig er Ingar Dalen AS.
- Formålet med planinitiativet er å omregulere eiendom 72/70 fra friluftsområde til fritidsbebyggelse.
- Saken ble behandlet i Utvalg for plan og utvikling den 15.05.2025, sak 50/25. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt. Planinitiativet ble avvist etter plan- og bygningsloven § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men planfremmer har benyttet seg av retten til å be om at saken forelegges kommunestyret. Anmodningen fra planfremmer med merknader er vedlagt saken, og svart ut av kommunen under vurdering.

Tidligere historikk:

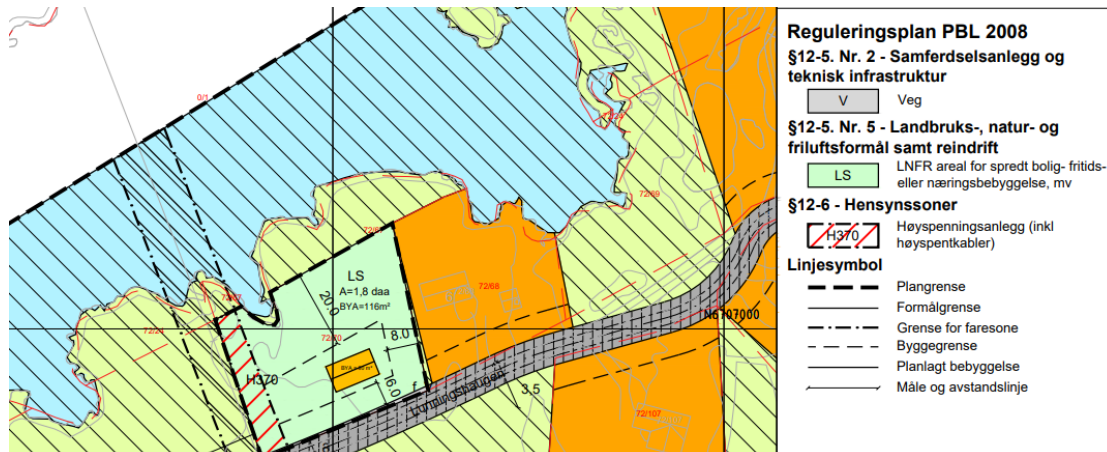
- Eiendommen 72/70 ble skilt ut fra eiendommen 72/31, som fritidseiendom i 1961.
- I 2003 i forbindelse med reguleringsplanarbeid med Lunninghaugen H8, saksnr; 0115/03, ble fre fremmet ønske fra eierne av gbnr. 72/70 og 72/69 om at tomtene reguleres til byggeområde for fritidsbolig. Fylkesmannens miljøvernavdeling ba om at det i planarbeidet skulle tas tilstrekkelig hensyn til vann- og vassdragsnære arealer, som innebar å unngå bygging av nye hytter i strandområdene, og at tilgjengeligheten til vannene sikres for allmennheten. De viser til kommuneplanens generelle byggeforbud i 100 metersbeltet langs vann. Administrasjonen frarådte at tomtene reguleres til byggeområde grunnet kort avstand til vann og vassdrag. Det ble tilføyd i vedtaket at det også var grunnet LNF-status i KDP Geilo.
- I 2006 ble det vedtatt en endring av reguleringsplanen med utgangspunkt i at tomt 8 og 12 iht disposisjonsplan for gnr. 72, bnr 31 ble foreslått innarbeidet i reguleringsplanen.

Følgende vedtak ble gjort:

«Teknisk hovedutvalg har behandlet forslag til endring av reguleringsplan for Lunninghaugen og vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, følgende endringer i plankart og bestemmelser:

- De nye tomtene reguleres inn med tomtenummer 22 og 23.
- Maks. T-BRA settes til 150m².
- Maks mønehøyde skal være 5,0m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Maks gesimshøyde skal være 3,0m over gjennomsnittlig planert terreng.
- For eventuelle anneks/uthus skal maks mønehøyde være 4,0m over gjennomsnittlig planert terreng.
- Veg til tomt 23 legges utenfor tomt 20.»

Planinitiativet



Planområdet ønskes bygget ut med en frittliggende fritidsbolig - maks BYA 80 m². Ny bebyggelse planlegges lagt i samme retning som nærmeste hytte, bare nærmere adkomstveien. Maks gesimshøyde foreslås til 3,5 meter og maks mønehøyde foreslås til 5,5 meter. Det foreslås at;

- Nytt bygg skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk.
- Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein.
- Det skal benyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig.
- Taket skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 25-30 grader.
- Det skal benyttes torvtak, skifertak eller mørkt impregnert tre som taktekking.
- 2 vinterparkeringsplasser med adkomst som kan vinterbrøytes.

Forhold til overordnet plan

Gnr/Bnr: 72/70, er regulert til «friluftsområde» i reguleringsplan for Lunningshaugen H8, planID: 062004076.

I friluftsområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Eiendommen er i gjeldende kommunedelplan for Geilo avsatt til LNF-område. Innenfor dette formålet er det et generelt byggeforbud, hvor det ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte knyttet til landbruk, naturog friluftsinnteresser. Etablering av en fritidsbolig på 72/70 er slik sett i strid med arealformålet både i overordnet kommunedelplan og i gjeldende reguleringsplan.

Miljøkonsekvenser

Må vurderes i et eventuelt planforslag

Økonomiske konsekvenser

Må vurderes i et eventuelt planforslag

Vurdering

En endring fra LNF-formål til byggeområde bør som hovedregel avklares gjennom arbeid med den overordnede kommuneplanens arealdel, og ikke gjennom detaljreguleringsplaner.

Historikken i denne saken viser at ønsket om omregulering allerede har vært behandlet ved tidligere saksgang, og avslått. Dette ble avslått på grunnlag av plassering, nærhet til vassdrag, og at det ikke er i tråd med overordnede planer. En evt omregulering av denne eiendommen fra friluftsområde til fritidsbebyggelse vil tilsidesette formålet i gjeldene planer, og skape stor presedens for lignende tomter i LNF-området. Det finnes mange slike lignende eiendommer, og det er ikke noe spesielt med denne eiendommen som gjør at den skiller seg ut, eller egner seg i større grad enn andre eiendommer i LNF. Det er i Hol kommunes gjeldende arealplaner gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen. I kommuneplanens samfunnsdel står det under Natur og landskap: «I Hol kommunes gjeldende arealplaner er det gitt mulighet for et høyt antall nye hytter i hele kommunen, noe som er positivt for utvikling av kommunen fremover i flere tiår. Imidlertid er det ikke ønskelig å øke dette ytterligere, av hensyn til at natur vil være viktig som arena for gode opplevelser for så vel fastboende som gjester. Det skal derfor i planperioden ikke legges opp til at nye areal avsettes til fritidsbebyggelse uten at areal av tilsvarende størrelse tas ut av revisjon av gjeldende arealplaner.»

Planfremmer peker i punkt 4.1, i planinitiativet sitt, på følgende:

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2036 (ikke vedtatt) sier følgende.

«BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG (PBL. §§ 11-9 NR. 5 OG 11-11.NR 5).

Dersom det ikke følger annet av reguleringsplan, er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder, og langs verna vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker **med helårs vassføring i LNF-områder**, som vises på N50-kart (M 1:50 000), er byggegrensa 50 m.»

Tjernet som ligger inntil tomten, Svartsteintjørnet har ikke helårs vassføring.

Dette er ikke riktig. Svartsteintjørnet er et større vann med helårs vannføring, hvor byggegrense på 100 m vil være gjeldende.

Samlet vurdering

Planinitiativet er ikke i tråd med arealdisponeringer i hverken kommunedelplan eller reguleringsplan for området. Administrasjonen forholder seg til kommunedelplanens føringer når det gjelder hvilke områder som er avsatt til byggeområder, og hvilke områder som er avsatt til LNF. Det er mange fradelte tomter i områder avsatt til LNF i kommunen, og saken kan slik sett skape også presedens for lignende områder i kommunen. I tillegg ligger hele foreslått eiendom innenfor byggegrensen mot vassdrag. I dette tilfellet vurderer administrasjonen at utbygging bør forholde seg til de områdene som er avsatt til dette i overordnede planer, jf. rådmannens innstilling. Et planarbeid som tar sikte på en annen arealdisponering enn den som ligger til grunn i gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan må i så fall skje ved politisk vilje.

Administrasjonen ber utvalget ta stilling til hvorvidt planinitiativet skal avvises, jf. pbl. § 12-8 eller om det skal avholdes oppstartsmøte med sikte på å varsle oppstart av planarbeidet. Etter pbl. § 12-8 andre ledd har kommunen anledning til å stoppe behandlingen av et slikt initiativ både før, etter og under et oppstartsmøte, dersom kommunen finner at et slikt initiativ ikke bør føre frem.

Det kan være flere grunner til at et planinitiativ ikke bør føre frem, for eksempel dersom forslaget er i vesentlig strid med overordnede planer/planlegging eller at planforslaget er i strid med den ønskede utviklingen for et område. Et slikt vedtak er bare prosessledende og kan ikke påklages, men skal likevel begrunnes. Planfremmer har mulighet til å bringe en slik avgjørelse inn for kommunestyret. Adgangen til å stoppe et planinitiativ ligger til kommunens skjønn, men bør ikke brukes dersom kommunen har rimelig grunn til å tro at forslaget kan vedtas gjennom endringer underveis i prosess, som for eksempel justering av etasjehøyder, bygningsplassering og volum.

Administrasjonen vil også vise til at dersom kommunestyret finner at planfremmer kan gå videre med planarbeidet, kan vedtaket i denne saken også legge forutsetninger for det videre planarbeidet. Et slikt forslag til vedtak kan ta utgangspunkt i følgende ordlyd:

«Kommunestyret imøteser anmodninger om oppstartsmøte, og ber administrasjonen kalle inn til oppstartsmøte.»

Vurdering av forslagsstillers merknader som kom ved anmodning om foreleggelse for kommunestyret:

- 1. Det pekes på at det er en sammenblanding av to ulike vannforekomster med navnet Svartsteinstjørnet, og at det faktiske tjernet nær tomten er bunnfrosset vinterstid og dermed ikke har helårs vannføring.*

Rådmannen vil bemerke at i henhold til vannressursloven § 2 defineres årssikker vannføring som: "vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt."

Det at et tjern fryser til om vinteren innebærer ikke nødvendigvis at det ikke har årssikker vannføring, da frys ikke regnes som uttørking. Kommunen opprettholder derfor vurderingen om at byggegrense på 100 meter er gjeldende, med mindre det foreligger dokumentert vurdering som tilsier noe annet.

- 2. Det påpekes at det er etablert vei, vann og avløp inntil tomten.*

Dette endrer ikke vurderingen av planspørsmålet.

3. *Forslagsstiller mener rådmannens innstilling ble gjort kjent for sent, og at de ikke fikk mulighet til å imøtegå den i tide før utvalgsmøtet.*

Sakspapirene blir tilgjengelig på kommunens hjemmesider når saken er ferdigstilt hos administrasjonen og klar for politisk behandling. Planfremmer sendte politikerne de samme punktene som svart ut her på e-post (sendt tirsdag 13.05), som igjen ble sendt til administrasjonen og svart ut, for å sikre svar på dette med årssikker vannføring før saken ble behandlet i utvalg for plan og utvikling.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret opprettholder vedtaket fra Utvalg for plan og utvikling og avviser planinitiativet, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-8.