



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2021/2762-62

Saksbehandler: Ole Johnny

Stavn

Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo - ny 2. gangs behandling og sluttbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
49/23	Utvalg for plan og utvikling	07.09.2023
73/23	Kommunestyre	21.09.2023

Rådmannens innstilling

Saken blir lagt fram uten innstilling

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 49/2023 i møte den 07.09.2023

Behandling

Leder for plan og utvikling Kamilla Holberg Mjøsund meldte seg direkte inhabil jf. fvl. § 6 a, da sameiet hun bor i er part i saken. Kamilla Holberg Mjøsund trådte ut av møte kl. 09:33.

Rådmann Ole Johnny Stavn tiltrådte som fungerende leder for plan og utvikling under denne saken kl. 09:37.

Saken er sendt over og behandlet i Hemsedal kommune.

Kamilla Holberg Mjøsund tiltrådte møte igjen kl. 10:30. og Rådmann Ole Johnny Stavn fratrådte møte når saken var ferdig behandlet.

Arne Ramberg ba om et omforent gruppemøte. Møte ble hevet kl. 09:52 Møte ble satt kl.10:22.

Anders Tørrisplass (H) fremmet omforent forslag:

Tillegg til punkt 3.1.1.3.

Reguleringsbestemmelser

- Maks kotehøyde på T1 settes til kote 796,5.

Begrunnelse: er at laveste punkt i byggeområde T1 er kote 790. Det legges da opp til en maksimal mønehøyde i front på maks 6,5 meter. Dette er minimum for å kunne bygge en 2 etasjes bolig med saltak.

Kotehøyde begrensning settes i forhold til forutsigbarhet. Topp kolle ligger på kote 794, og vi ser på dette som en moderat byggehøyde i forhold til baken foreliggende kolle.

Votering:

Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Oskar A. Skulstad

Vedtak**Alternativ 1:**

Kommunestyret vedtar med hjemmel i §§ 12-4 og 12-12 Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo med følgende endringer:

Plankart:

- Areal utenfor byggegrense N1 på myr omreguleres til LNF.
- Formål på N1 endres fra kombinert formål idrett/kontor til industri.
- T2 justeres i avgrensing slik at den ikke ligger på myr.
- V2 tas ut av plankartet.

Bestemmelser:

- Punkt 3.1.3: Bestemmelsen endres til følgende: Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.
- Tillegg i punkt 3.1.1.3.: Byggehøyder på T1 kan ikke overstige maks kotehøyde 796,5.

Kommunestyre har behandla sak 73/2023 i møte den 21.09.2023

Behandling

Saksordfører: Oskar A. Skulstad

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 20 mot 1 (1 Sp - Lauvrud).

Vedtak

Kommunestyret vedtar med hjemmel i §§ 12-4 og 12-12 Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo med følgende endringer:

Plankart:

- Areal utenfor byggegrense N1 på myr omreguleres til LNF.
- Formål på N1 endres fra kombinert formål idrett/kontor til industri.
- T2 justeres i avgrensning slik at den ikke ligger på myr.
- V2 tas ut av plankartet.

Bestemmelser:

- Punkt 3.1.3: Bestemmelsen endres til følgende: Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.
- Tillegg i punkt 3.1.1.3.: Byggehøyder på T1 kan ikke overstige maks kotehøyde 796,5.

Saken avgjøres av

Kommunestyret

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse (002)
- 4 ROSanalyse
- 5 VA-plan
- 6 VA-kart
- 7 Merknader
- 8 Kommentarer til merknader ved offentlig ettersyn
- 9 Statsforvalterens vedtak i klagesak - Hol- 64_12 - Vestlia- Geilo - detaljregulering.pdf
- 10 Saksprotokoll 1.gangs behandling - Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo
- 11 Saksprotokoll 2.gangs- og sluttbehandling - Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo

Dokument i saken

Se Elements-sak 2021/2762.

Saksopplysninger

Asplan Viak har på vegne av grunneiere i området fremmet forslag til detaljregulering. Formålet med planen er å regulere inn 2 nye boligtomter og område for kontor/idrett på eiendommen 64/7. Området er i dag preget av industri, enkelte fritidstomter og boligfelt.

Reguleringsplanen ble førstegangsbehandlet i Utvalg for plan og utvikling 09.06.2021, og lå på høring og offentlig ettersyn i perioden 26.06.2021 til 04.09.2021. Planen ble vedtatt i Hol kommunestyre 02.12.2021, KS-sak 97/21. Vedtaket ble påklaget av naboer i området, i alt kom det inn 6 klager på planen. Klagen ble behandlet i Kommunestyret 31.03.2022, KS-sak 36/22. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse. Statsforvalteren tok klagen til følge, og opphevet kommunens vedtak av 02.12.2021. Saken må derfor behandles på nytt. Se vedlegg for Statsforvalters vedtak.

Grunnet inhabilitet hos Hol kommune fungerer Hemsedal kommune som settekommune i saken.

Innkomne innspill ved offentlig ettersyn:

Under følger administrasjonens oppsummering og vurdering av innspillene som kom i høringen. For innspillene i sin helhet, og Asplan Viaks vurdering av disse, se vedlegg.

Viken Fylkeskommune, 02.09.2021

Viser til regionale og nasjonale føringer/planer som Fylkeskommunens ansvarsområder. Myr er viktig grunnet flomdempende og vannrensende effekt, biologisk mangfold og i klimasammenheng. Positivt at det er lagt inn byggegrense mot myr i planen, men ser gjerne at den trekkes noe lenger sør for å skape buffer. I tillegg bør myr få formål LNF eller grønnstruktur,

slik at det ikke åpnes for inngrep her. Registrerer også at kommunen sier seg skeptisk til omregulering av skiløype, og ber om at dette vurderes nærmere (så fremt dagens regulerte løsning ikke innebærer inngrep i myra). Positivt med idrettshall for barn og unge, men stiller spørsmål til trafikal løsning og sikkerhet for myke trafikanter i området grunnet blandet formål med industri. Anbefaler annen plassering av idrettshall. Om formålet videreføres, må kommunen vurdere dette nøye. Mener det er uhensiktsmessig å etablere kontor i området, dette bør lokaliseres nærmere sentrum. Ber om at rekkefølgebestemmelser knyttet til istandsetting av fyllinger/skjæringer, samt om det er behov for nye lekearealer. Ber også kommunen om å vurdere grunneierbidrag for oppfyllelse av rekkefølgekrav for utbedring av krysset Fylkesveg 40 x Stølsvegen til rundkjøringen.

Vurdering:

Se samlet vurdering for temaer som omhandler myr, skiløype, trafikale løsninger, barn og unge og valg av formål idrett/kontor. Administrasjonen mener at bestemmelser for istandsetting av inngrep er tilfredsstillende. Ellers har grunneier sagt seg positiv til å endre formålet her til industri om dette er ønskelig.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 31.08.2021

I utgangspunktet positivt å fortette eksisterende byggeområder framfor å ta i bruk nye, men det må gjøres med kvalitet. Blågrønn struktur i gjeldende plan har blitt til gjennom ulike avveininger, og når fortetting går innover disse, vil dette gå på akkord med kvalitetene i området. Gevinst for å regulere inn to nye boligtomter må veies opp mot verdien av viktig grønnstruktur. Selv om det er positivt at nye tomter i hovedsak er lagt utenfor, og det er lagt inn byggegrense på N1, vil de likevel anbefale at myra tas ut av byggeområde og innlemmes i friområde, da det å regulere deler av myra til privat tomt kan medføre større utbyggingspress. Anbefaler at vann- og avløpsledninger legges utenfor myra for å unngå skade på denne. Vedrørende nedbygging av skogteiger vises det spesielt til T1, da denne tomte ligger på en kolle og er et markert landskapselement. Sammenhengende grøntstruktur og god landskapstilpasning er viktig, viser til nasjonale og regionale forventninger til planlegging, samt Den europeiske landskapskonvensjonen. Det fremgår av saken at planen resulterer i dårlig kryssløsning mot Stølsevegen og at løsningen for skiløypa ikke er heldig. Ut fra en samlet vurdering kan de ikke se at det er en stor fordel for allmenne interesser, og anbefaler derfor at planforslaget ikke vedtas.

Vurdering:

Se samlet vurdering for temaer som tas opp her.

NVE, 01.09.2021

Generelt innspill hvor det vises til deres ansvarsområder.

Vurdering:

Planen berører ikke NVEs ansvarsområder.

Statens vegvesen, 03.09.2021

Registrerer at det er opplyst i planmaterialet at planen ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan, men at den er i tråd med kommunedelplanen. Forutsetter at kommunedelplanen er gjort gjeldende ved motstrid. Har ingen andre merknader til planforslaget.

Vurdering:

Se avsnitt om forhold til overordnet plan for vurderinger rundt hvorvidt planen er i strid eller ikke.

Administrasjonen kan ellers ikke se at planforslaget berører Statens vegvesen sine fagområder.

Per Horn, 15.08.2021

Bygging på T1 vil begrense kollens funksjon som barriere mellom opprinnelig hyttebebyggelse og senere bebyggelse i form av bolig og næring. På kollen ligger siste rest av den gamle stølsvegen til Geilostølen. Ber om at konsekvensene av foreslått reguleringsbestemmelser blir vurdert på nytt. Utgangspunktet er at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelser. Dette må ha noen konsekvenser for arealutnyttelse og bygningshøyde, i tillegg til hvordan bygningene plasseres i landskapet. Mener 9 meter mønehøyde og 6 meter gesimshøyde virker mye for det skrånende terrenget. Hvorfor tillates mønet 3 meter over gesims for skrått terreng, mot 2 meter over gesims som normal regel?

Vurdering:

Bygging på T1 vil medføre bebyggelse nærmere fritidsbebyggelse enn det som er tilfelle i dag. Grunnen til at mønehøyde ofte økes i bratt terreng er for å ta opp terrenget i bygget, da mønehøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Se ellers samlet vurdering for terreng og tilpasning av bygg, samt fortetting i friområde.

For sameiet Gjeglumranden 22-24, Tove Uteng, 04.08.2021

Viser til at det er utarbeidet nye nasjonale retningslinjer som sier at bygging på myr bør unngås. Å legge skiløypa nærmere Skurdalsvegen vil medføre at skiløypa vil bli oversprøytet med brøytesnø m/strøsingel. Dette vil ødelegge skiløypa og bruken av denne. Gjeglumranden er en privat veg, men benyttes også som gjennomfartsveg for gående og syklende. Økt trafikk vil øke belastningen på vegen, og medfører behov for å regulere gang- og sykkeltrafikk annerledes enn i dag.

Vurdering:

For vurderinger rundt myr og skiløype, se samlet vurdering. Ifølge Asplan Viak har det vært dialog rundt gang- og sykkelveg, men kommunen har ikke vurdert dette som nødvendig.

Peder M. Bakkegård og Egil Bakken, 20.07.2021

Viser til tidligere innspill. Mener administrasjonens innstilling om å ikke fremme planen var velbegrunnet og fornuftig. Stiller seg undrende til at gjeldende plan fravikes, og at bestemmelse om bevaring av grøntområder må ha høy prioritet. Forstår ikke at det skal være mindre behov for dette nå. Endringen må konsekvensutredes. Påstand om at myr ikke berøres er feil. Det er myr m/multer tett opp til eksisterende steinfylling. Avstand mellom næring/industri og fritidsboliger reduseres med ca. 35 m og ca. halvparten av den verdifulle vegetasjonsskjermen fjernes. Økt trafikk til nye områder vil gi økt belastning, trafikken oppleves allerede i dag som problematisk. Mener skiløypa ikke bør reguleres langs fv. 40 blant annet med bakgrunn i trafikkstøy og sterk forurensing av skiløypa. Viser til at det er regulert en gang og sykkelveg som ikke er opparbeidet i samme trasé, mener omregulering av skiløypa krever konsekvensutredning. Hensyn til eksisterende fritidsbebyggelse og påfølgende verdireduksjon av deres eiendommer blir ignorert. Kan ikke se at planen gir allmenn nytte som rettfærdiggjør inngrepet. Finner tiltaket fullstendig uakseptabelt.

Vurdering:

Se samlet vurdering.

Erik Bay Gundersen, 04.09.2021

Stiller seg bak Tom og Gina Tellefsen sitt innspill til saken.

Stiller spørsmål om hva som er definert som myr i planforslaget, da det fremstår usikkert ut ifra saken. Ønsker ikke at V2 realiseres, da denne vil ødelegge myrområde vest for hytta, og ellers forringe eiendommen og opplevelsen av naturen rundt. V2 går over hans eiendom, og det vil ikke gis tillatelse til dette. Slik planen foreligger, vil kollen på T1 måtte sprenges vekk helt eller delvis. Dette er et betydelig inngrep, samt at det også ødelegger skjerming mellom Stølsvegen og feltet nord for veien. I tillegg medfører det bygging i område som er regulert til friområde, og dermed byggeforbud. Hestetråkket over kollen som Geilo hestesenter har brukt i mer enn 50 år vil forsvinne.

Vurdering:

Se samlet vurdering.

Tom og Gina Tellefsen, 04.09.2021

Stiller spørsmål til at en kontroversiell plan som foreslår å bygge i byggeforbudssone legges ut til offentlig ettersyn. T2 har felles grense med deres hyttetomt. Det planlegges å bygge ny hytte som kommer nærmere tomtengrensen, og det vil da bli svært tett. Da terrenget kun er svakt skrånende og tomtene blir liggende på tilnærmet samme nivå, vil de få en 6 meter høy og lang vegg tett på ny hytte. Ny hytte vil kanskje ligge kun 1 meter høyere i terrenget enn ny bolig. Mener illustrasjoner er villedende, da de kun viser deres tomt med eksisterende annek, ikke ny planlagt hytte. Hestetråkket som i dag går gjennom T1 vil måtte gå et annet sted, og dette vil kunne være forstyrrende og innebære en sikkerhetsrisiko. Mener også at forslag til ny veg, V2, vil ligge dårlig i terrenget og medføre behov for store fyllinger. Ønsker å beholde nåværende tilkomst. Er også redd for at vedtak av denne planen vil medføre presedens, og føre til at også andre friluftsområder bygges ned.

Vurdering:

Det er naturlig at utarbeidede 3D-illustrasjoner viser eksisterende bebyggelse på eksisterende tomter, og ikke forskutterer på mulig planlagt bebyggelse, da dette kun blir teoretisk. Ny bebyggelse må forholde seg til loven når det gjelder byggegrenser. Det er forståelig at fortetting opp mot egen hytte kan oppleves belastende, men ulempe for naboer må veies opp for eventuell samfunnsnytte av nye boliger. Administrasjonen har ellers tro på sti for hesteturer kan løses på en god måte også etter eventuell fortetting, da det er flere andre turstier i området. Se for øvrig samlet vurdering.

Forhold til overordnet plan

Gjeldende plan i området er reguleringsplan for Vestlia – Geilo del 2 (planID: 062004011). Det aktuelle området er i planen regulert til friluftsområde og skiløype. I overordnet kommunedelplan er området regulert til tettbebyggelse, eksisterende. I denne planen står gjeldende reguleringsplan listet opp over planer som skal gjelde fullt ut uten endring. Sett i lys av dette må det derfor gjøres en vurdering av om planen er i tråd med overordnet plan eller ikke, og om det eventuelt vil være krav til KU.

Asplan Viak vurderer i planbeskrivelsen til at planforslaget er i tråd, da i overordnet plan er tettbebyggelse, og formål i planforslag faller inn under dette. Gjeldende reguleringsplan er av

eldre dato, og forslag til omreguleringer burde derfor kunne vurderes. Det er i tillegg snakk om en beskjeden fortetting i sentrumsnært område.

Administrasjonen vurderer det til at planforslaget til dels er i strid med overordnet plan, da det ikke er lagt opp til framtidig utbygging i området, og gjeldende plan er satt til å gjelde fullt ut. Selv om området er regulert til tettstedsbebyggelse, som formålet i denne planen faller inn under, er denne satt til eksisterende og ikke framtidig. Det er altså ikke lagt opp til ny bebyggelse her. Dette vil ikke nødvendigvis automatisk betyr at planen har krav til KU. Det må da gjøres en helhetlig vurdering av planens størrelse og omfang, samt hvilke konsekvenser man kan anta utbyggingen vil få for eks. viktige samfunnsinteresser, friluftsområder og naturverdier i området. Planforslaget innebærer noe nedbygging av friareal. Umiddelbart fremstår derimot ikke disse arealene som sammenhengende grøntområder eller friarealer med stor verdi for området. Derimot kan de ha en viss verdi som skjerming for enkelte hytteeiere, eller en lokal verdi som grønne lunger. Det er også registrert myr innenfor planområdet, men denne er i hovedsak unngått ved bruk av byggegrense. I tillegg foreslår den å legge inn kombinert formål idrett/kontor i et område som i dag er preget av industri. Derimot har planfremmer i senere tid sagt at dette området heller kan reguleres til industri om dette er ansett som mer passende i området.

Administrasjonen har ikke vurdert planen til å være KU-pliktig tidligere i planprosessen. Heller ikke i denne omgang ser administrasjonen at dette skal være tilfelle. Omfang av nytt areal til utbygging overskrider ikke 15 daa, og den antas heller ikke å berøre viktige natur- eller friluftsområder. Ei heller antas den å kunne få store konsekvenser for viktige samfunnsinteresser. Planforslaget ligger i allerede bebygde område, og foreslår i hovedsak formål som allerede ligger i området fra før. Det er snakk om en relativt beskjeden fortetting.

Miljøkonsekvenser

De miljørettslige prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Det er ikke gjort registreringer i artskart eller naturbase av sårbare arter eller viktige naturtyper i området. Grunnet planens relativt sentrale plassering og beskjedne fortetting, anses eksisterende kunnskap som tilstrekkelig i denne saken. Derimot er det en del arealer som er registrert som myr, se samlet vurdering i saken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen.

Vurdering

Boligformål:

Planforslaget innebærer to boligtomter i regulert friluftsområde. Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og naboer i området stiller spørsmålstegn ved plasseringene, og da særlig for T1.

T1

På T1 er det foreslått konsentrert boligbebyggelse, med inntil 4 enheter. Bestemmelsene skiller på høyden etter hvorvidt det blir bygd med underetasje eller ikke. Administrasjonen vurderer dette som et grep for å tilpasse bygg til terrenget.

Terrenget på T1 er skrånende, og blir beskrevet som en markant kulle i området. I tillegg blir det trukket fram funksjon som buffer mellom bolig og hytteområde. Generelt bør man være

forsiktig med bygging på høydedrag og markerte topper, da disse fort vil bli svært synlige og danne silhuett. Slike områder kan også ofte ha en landskapsmessig verdi som er ønskelig å ta vare på. Samtidig kan også dette styres gjennom planen, slik at man unngår bygging på toppen, men heller legger bebyggelsen ned i skråningen. Bestemmelser kan også styre grad av terrenginngrep, slik det også er til en viss grad gjort i planforslaget. Om dette ønskes ytterligere justert, kan det f.eks også foreslås å ta ned maksimal fylling fra 1,5 m til 1 m.

Ut ifra kart og 3D-modell ser kollen ut til å være av relativt beskjeden høyde på siden mot Stølsvegen, med skrånende terreng ned langs Gjeglumranden. Høydeforskjell fra Stølsvegen (hovedvegen) til høyeste punkt er 2 meter. Basert på dette kan derfor administrasjonen vanskelig se at det er tale om et markert høydedrag som har stor verdi som landskapselement. Administrasjonen vurderer det derfor til at med bruk av eventuell byggegrense mot høyeste punkt, og/eller bestemmelser, så kan en oppnå en utbygging som også hensyntar omgivelsene. I forrige saksbehandling var det foreslått å ta høyder og størrelse ned på bolig til rammene for fritidsbebyggelse i området. Dette er et alternativ om det er ønskelig å ta bebyggelsen mye ned sammenlignet med planforslaget. Konsekvensen av dette er at man får betraktelig mindre areal til nye boliger. Det kan også stilles spørsmålstegn til sakligheten av dette, når området som helhet ellers er tett utbygd med både bolig og fritid, planens bestemmelser er basert på det som er gjeldende i området fra før, og kollen er av beskjeden høyde.

Administrasjonens vurdering er derfor at foreslåtte planbestemmelser for høyder i utgangspunktet ivaretar terrengtilpassing tilfredsstillende. For å unngå bygging på toppen av kollen foreslås det i tillegg å legge inn bestemmelse om at høyden på bygg ikke skal overstige kote 794.

Ut ifra kart ser man at det går en sti gjennom området (blant annet brukt som hestetråkk), men området ikke henger sammen med andre grøntområder i nærområdet. Det vurderes derfor ikke til at bygging i området ødelegger sammenhengende turdrag i området.

Det må dermed gjøres en avveining mellom kollens verdi slik den ligger i dag for nærområdet, og kommunens behov for boliger.

Området mister sin funksjon som buffer mellom hytter og boligområdet, og disse formålene vil bli enda mer blandet som følge av foreslått regulering.

T2

Område T2 er foreslått avsatt til frittliggende bolig, med maksimalt to enheter. Maksimal mønehøyde er på 6 m og maksimal gesims er 4 m, målt ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

I gjeldende reguleringsplan er det her regulert inn atkomstveger til eksisterende fritidsbebyggelse, men disse er ikke realisert. Fritidsbebyggelse benytter seg i dag av veg i bakkant, Stølsvegen. Dette kan tyde på at regulert vegløsning ikke anses som realistisk eller ønskelig. Deler av området der avkjøring til ny tomt ligger, er markert som myr i kart. Ut ifra flyfoto og bilder i området ser det derimot ut som om området i stor grad er bevokst av skog. Da administrasjon ikke har hatt mulighet til å befare området, kan ikke dette bekreftes eller avkreftes. På bakgrunn at dette foreslår administrasjonen å fjerne del av tomt som berører registrert myr, og flytte avkjøring lenger nord. Se illustrasjon under.



Figur 1. Byggeareal som berører registrert myr tas ut, og areal forskyves lenger nord. Avkjøring legges her (rød pil).

Som friareal ligger ikke området i sammenheng med andre grøntområder, og det er heller ikke markert stier her på kart. Foreslått regulering innebærer at fritidsbolig øst for ny tomt nå får nabo tett opp til seg. Ulemper for eier av fritidsbolig må vurderes opp mot behov for flere boliger i området. Det må også tas stilling til om dagens regulerte vegløsning er ønskelig og realistisk.

Kombinert formål idrett/kontor

Det er avsatt et område på 2,8 daa til kombinert formål idrett/kontor. Nærliggende område er regulert til industri i gjeldende plan, samt noe fritidsbebyggelse nord for området. I dag er det også regulert inn skiløype i området.

Planbeskrivelsen gir lite informasjon om planlagt bruk av området, men administrasjonen har forstått det slik at det er tenkt tennisbane og kontor. Planfremmer har informert administrasjon i ettertid at også industri kan være aktuelt om det ikke er ønskelig med idrett/kontor på området.

Viken Fylkeskommune skriver i sitt innspill i høringen at de er bekymret for trygg ferdsel for myke trafikanter i dette området, da det ellers er preget av diverse industri og noe uoversiktlig trafikkbilde. Administrasjonen er enig i at plasseringen muligens ikke er ideell for idrettshall og kontor, da grunnet både trafikkmessige forhold og at området i dag er preget av industri. Det foreslås derfor å heller regulere området til industri, slik formålet er i resten av området.

Deler av N1 er registrert som myr i kartgrunnet, og det er lagt inn byggegrense mot denne for å forhindre at denne blir berørt. Statsforvalteren og Viken fylkeskommune uttrykker bekymring for at dette ikke er tilstrekkelig. Administrasjonen kan til en viss grad være enig, og foreslår derfor å omregulere myr til LNF.

Konsekvenser for skiløype:

Planforslag foreslår å legge denne der den blir kjørt i dag, som er nærmere fylkesvegen. Asplan Viak viser til dialog med de som kjører opp løypa, og at de ønsker å fortsette å kjøre dagens trasé. De mener derfor at regulert trasé er urealistisk, da den fortsatt ikke har blitt opparbeidet slik. I tidligere saksbehandling vises det derimot til problemer med dagens trasé med tanke på brøyting på fylkesveg, forurensing og tidlig snøsmelting. Det er i tillegg regulert inn gangveg langs fylkesvegen som enda ikke er realisert, og mulighet for framtidig realisering av denne hvis

skiløype fortsatt skal gå der den går i dag er uviss, da det blir trangt.

Slik saken framstår mener administrasjonen at løypa med all sannsynlighet fungerer slik den blir kjørt i dag, og slik den nå er foreslått regulert, da den fortsatt kjøres slik selv om annen løsning har vært regulert i mange år. Hvis det likevel er ønskelig å hovedsakelig beholde regulert løsning, så vil dette kunne la seg gjøre kun med en liten justering, da nytt byggeområde kun beslaglegger en liten del av regulert skiløype. Se illustrasjon under. Politikerne må ta stilling til hvilken løsning som er ønskelig.



Figur 2. Svart strek marker omtrentlig hvor administrasjonen vurderer at skiløype kan legges om det ikke er ønskelig å avvike for mye fra regulert løsning.

Barn og unges interesser i området:

Det blir etterlyst informasjon om hvorvidt barn og unges representant i plansaker har vært involvert i saken, og hvordan barn og unges interesser er ivaretatt i området. Asplan Viak har levert en revidert planbeskrivelse med noe mer vurdering av dette temaet.

Administrasjonen stiller seg til dels bak vurderingene som er gjort her. Det er et relativt beskjedent antall nye boenheter som fremmes i planforslaget, og området har gang- og sykkelveg til sentrum. Området fremstår derfor som oversiktlig for myke trafikanter. Det er også avsatt mye friareal i gjeldende plan som kan opparbeides til lekeareal om ønskelig og nødvendig. Det ser ikke ut til at dette er opparbeidet i dag, men planen åpner for dette. Disse områdene ligger svært nær foreslåtte nye boligtomter. Administrasjonen mener derfor at behov for lekeareal er tilstrekkelig sikret i gjeldende plan.

Samlet sett vurderes derfor barn og unges interesser i planområdet som godt ivaretatt.

Myr:

Planforslaget berører enkelte områder registrert som myr, da i N1 og T2. Hovedsakelig er dette forsøkt hensyntatt med byggegrense og ved å trekke bebyggelse vekk fra myra. Ut i fra flyfoto og bilder fra området vurderer administrasjonen at dette i utgangspunktet vil være tilstrekkelig, da en del av området registrert som myr i kart i realiteten ser ut til å være skog. Dette kan skyldes at myra en gang i tiden var betraktelig større, men i senere tid har bygging i området delt den opp og medført drenering flere steder. For å ytterligere sikre dette, kan man følge anbefalingene til Fylkeskommunen og Statsforvalteren om å i stedet endre formålet på myra til LNF eller grønt, samt å justere avgrensning på T1. Dette er drøftet tidligere i saken.

V2:

Flere av merknadene som er kommet inn ved høring av planen, peker på at opparbeidelse av foreslått veg V2 vil medføre store inngrep i terrenget. Ifølge Asplan Viak ble denne lagt inn for å erstatte dagens regulerte vegtilkomst for eksisterende hytter, som ikke pr nå er realisert. Det foreligger også vedtak om bruk av Stølsvegen for disse hyttene. Ut ifra innspillene fra berørte naboer har ingen trukket fram denne som et viktig grep for deres del. I tillegg er vegen foreslått over eiendommen til en berørt hytteeier, som har uttrykt at det ikke vil gis tillatelse til opparbeidning. Administrasjonen vurderer derfor at den ikke er nødvendig, og at Stølsvegen kan benyttes til disse fritidseiendommene også i framtiden. Det foreslås dermed at V2 fjernes fra plankartet.



Figur 1 V2 foreslått nord for boligtomt T1

Samlet vurdering:

Planforslaget gir en mulighet for en viss fortetting i et allerede relativt tett bebyggt område. Planen vil gi kommunen noen flere boligenheter, relativt sentrumsnært, men på bekostning av friareal.

Administrasjonen kan ikke se at friareal som berøres er sammenhengende eller utgjør en viktig grøntkorridor som gir tilkomst til andre naturområder. Slik administrasjonen ser på det er friarealene først og fremst av verdi som buffer for berørte naboeiendommer, og eventuelt som landskapsmoment som kan anses som viktige lokalt. Administrasjonen er enig med Statsforvalter om at fortetting må gjøres på en god måte. Friareal og grønne lunger er fortsatt viktige, selv i en tid der vi må utnytte arealene bedre enn vi gjorde før. Likevel har dette området, ut ifra administrasjonens vurdering, i dag en god dekning på grøntområder og turdrag, og foreslått regulering berører kun to mer eller mindre frittstående friarealer. Det som derimot er uheldig ved å tillate mindre reguleringsendringer som dette er at en mister mulighet for å se sammenhenger og behov i området som helhet. Gjeldende plan er av eldre dato, og man ser at flere av de regulerte løsningene ikke er realisert. Det kan tyde på manglende realisme i planen. Dette bør kanskje heller sees på samlet for hele planområdet i stedet for å tillate enkeltstående, mindre planer som dette. Samtidig har ikke kommunen selv fremmet behov for helhetlig revidering av planen, og det kan derfor tolkes dit hen at man i utgangspunktet har sett for seg å beholde planen slik den ligger uendret.

Bebyggelse på toppen av kollen bør unngås av landskapsmessige hensyn, og det bør trekkes en

byggegrense i kartet for å sikre dette. Det foreslås å trekke denne ved kote 794. Ut over det mener administrasjonen at bestemmelsene sikrer god tilpasning til terreng. Da terrenget er skrånende, vil det å ta mønehøyde for mye ned gjøre terrengtilpassing vanskelig, da man ikke kan la bygget ta opp høyden. Derfor foreslås det ikke å endre bestemmelsene på dette punktet.

Det har vært fremmet bekymring for hvordan flere enheter vil påvirke trafikksituasjonen i krysset ved Stølsvegen og Gjeplumranden, da dette framstår som uoversiktlig i dag. Administrasjonens vurdering er at det er snakk om såpass få enheter at dette vil ha liten innvirkning på det totale trafikkbildet. Spesielt med tanke på at den ene vegen kun benyttes av 3 fritidsboliger, og dermed må antas å ha liten trafikk store deler av året. Formålet idrett/kontor bør vurderes endres til industri, slik formålet er på nærliggende områder i dag. Området er ellers preget av blandet næring/industri, og administrasjonen kan være enig med Fylkeskommunen i at beliggenheten ikke er ideell for spesielt idrettshall her.

Berørte hytteeiere har i sine innspill uttrykt at V2 ikke er ønskelig, og at dagens løsning er tilfredsstillende. Administrasjonen anbefaler derfor at V2 tas ut av planen.

Vedrørende plassering av skiløypa foreslår administrasjonen to løsninger, å beholde forslag i denne planen eller å justere den slik at den går tilnærmet slik det gjør i gjeldende plan. Politikerne må ta stilling til hvilken løsning for skiløype som er ønskelig. Om det ønskes å legge denne slik den er regulert i dag, men med noen justeringer rundt nytt industriområde, må dette endres i plankartet.

Saken legges frem med to alternativer til rådmannens innstilling:

Alternativ 1:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i §§ 12-4 og 12-12 Detaljregulering for del av eiendom 64/12, Vestlia, Geilo med følgende endringer:

Plankart:

- Areal utenfor byggegrense N1 på myr omreguleres til LNF.
- Formål på N1 endres fra kombinert formål idrett/kontor til industri.
- T2 justeres i avgrensning slik at den ikke ligger på myr.
- V2 tas ut av plankartet.

Bestemmelser:

- Punkt 3.1.3: Bestemmelsen endres til følgende: Området skal nyttes til lettere industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates drevet forretning som et ledd i industri-, lager- eller kontorvirksomheten. Annen forretningsvirksomhet tillates ikke.
- Tillegg i punkt 3.1.1.3.: Byggehøyder på T1 kan ikke overstige kotehøyde 794 på kollen.

Alternativ 2:

Utvalg for plan- og utvikling vedtar med hjemmel i § 12-11 å ikke fremme Detaljregulering for del av eiendom 64/12 Vestlia. Planforslaget regulerer kun en mindre del av området, og kan forhindre mer helhetlig vurdering av fortetting og eventuelle andre behov for revideringer innenfor planområdet i framtiden.