

**1.gangs behandling - Detaljregulering Breidablikk II**

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
94/25	Utvalg for plan og utvikling	21.08.2025

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling sender saken tilbake til planfremmer som må gjøre følgende endringer før saken legges frem til ny 1. gangs behandling:

- Lekeplass skal avsettes som eget formål i plankartet. Arealet skal utvides slik at det gir tilstrekkelig kapasitet for både barn i alderen 1–5 år og barn i aldersgruppen 5–13 år.

Utvalget ønsker videre at det utarbeides illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn det opprinnelige forslaget, som ligger som vedlegg til ny 1. gangs behandling. For å tydeliggjøre dette ønsket, bør det settes en maksimal byggehøyde som ligger om lag 3 meter lavere enn foreslått kotehøyde. Dette vil gi et konkret grunnlag for vurdering av prosjektets visuelle og funksjonelle konsekvenser.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 94/2025 i møte den 21.08.2025**Behandling**

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap:

Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

- Før planforslaget til Breidablikk 2 fremmes til 2. gangs behandling, må areal til nærlekeplass/ plasser være sikret. Arealet/ arealene må gi tilstrekkelig kapasitet for barn i

alderen 1- 5 år og barn i aldersgruppen 5- 13 år .

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H).

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (2 Sp, Sv).

Vedtak

Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

- Før planforslaget til Breidablikk 2 fremmes til 2. gangs behandling, må areal til nærlekeplass/ plasser være sikret. Arealet/ arealene må gi tilstrekkelig kapasitet for barn i alderen 1- 5 år og barn i aldersgruppen 5- 13 år .

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Breidablikk II planbeskrivelse 250508.pdf
- 2 Breidablikk II bestemmelser 250508.pdf
- 3 Regplan 250423.pdf
- 4 VA-notat.pdf
- 5 Notat - Vegtrafikkstøy og jernbanestøy
- 6 NVE - Innspill til varsel om oppstart
- 7 Statsforvalter - Innspill til ny oppstart av detaljregulering for Breidablikk II - gbnr, 65_73.pdf
- 8 Mattilsynet - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Breidablikk II på Geilo.pdf
- 9 Buskerud fylkeskommune - Innspill til varsel om oppstart
- 10 Merknader til nabovarsel Breidablikk II.docx
- 11 Statens Vegvesen - Innspill - varsel om oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Breidablikk II - gnr. 65 bnr. 73 - Geilo - Hol kommune.PDF
- 12 Statens Vegvesen 20.05.21 Innspill Oppstart av planarbeid - Breidablikk II - Hol kommune - planid- 062004145.PDF
- 13 Statsforvalter 31.05.21 - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Breidablikk II – Geilo.PDF
- 14 trafikkanalyse-hol-kommune_kpa

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiller: Hallingdal Hytteservice AS

Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen

Beliggenhet: Breidablikk – øst for Geilo sentrum

Planareal: 1,624 daa

PlanID: 4233

Formålet med planarbeidet er å øke utnyttelsen på eiendommen og tilrettelegge for bygging av sentrumsnære boliger i form av leiligheter.

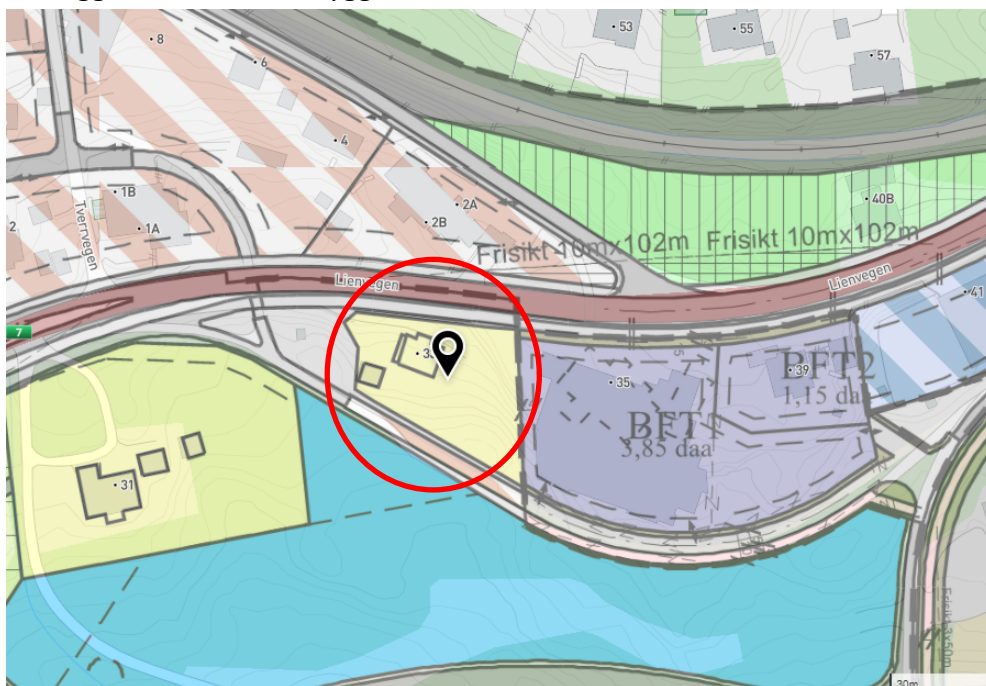
Tidligere saksgang:

I 2020 ble det jobbet med et planinitiativ for et konsept med blandet fritid og bolig på gjeldene eiendom. Kommunen ga da tilbakemelding på at et kombinert formål her ikke var ønskelig. Det ble holdt forhåndskonferanse for nytt konsept med kun bolig som formål:

10.04.24. Oppstartsmøte: 04.11.24. Varsel om oppstart av plan: 20.11.24. Mottatt endelig planforslag: 08.05.25.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen Gnr/Bnr 65/73 er i Kommunedelplan for Geilo, satt av til Bolig – Tettbebyggelse. I Reguleringsplan for skole- og idrettsområde – Geilo, er den satt av til Frittliggende småhusbebyggelse.



Innkomne merknader til oppstartsvarsel

Se vedlegg for fullstendige merknader

Avsender	Administrasjonens kommentar
1. Buskerud Fylkeskommune Ut over de generelle henvisningene og beskrivelse kommenteres det på: a) Påpeker at det arealet som medregnes i uteoppholdsareal og lekeareal ikke skal ha støy over grenseverdiene. b) Det må sikres egnede uteoppholdsarealer og lekearealer. Og nærlekeplass/sandlekepass bør i utgangspunktet være minst 200 m ² . Dette anbefales regulert inn i plankartet. c) Anbefaler at det utarbeides sol/skygge analyse. d) Vi ber om at planarbeidet vurderer og	a) Støyrapport er utarbeidet. Støyskjermen er også lagt inn i reguleringskartet. b) Areal for nærlekeplass er sikret i kart som bestemmelsesområde #1. Dette området er på 73 m ² . De resterende 27 m ² foreslås løst ut i nærliggende områder. c) Utført for vårjevndøgn, 21.mars kl.15

redegjør for trafiksikkerhet for myke trafikanter, herunder trygg skolevei. e) Anbefaler at reg.bestemmelser hensyntar minimumskrav til sykkelparkering/boenhet. f) Avkjøring fra RV	d) Det er fortau helt inn til planområdet og frem til Geilo barne og ungdomsskole. Se planbeskrivelse. e) Innarbeidet i bestemmelsene f) Det vises til administrasjonens vurdering av planforslaget.
2.Statens Vegvesen Skriver punktvis om viktigheten av å ivareta og/eller gjennomføre: a) Støy b) Luftforurensning c) Trafikkanalyse d) Trafiksikkerhet e) Kryss og avkjørsler f) Byggegrenser g) Syklende og gående h) Universell utforming i) parkering j) kollektivtrafikk	Eiendommen ligger sentrumsnært like utenfor Geilo sentrum. Støy anses ivaretatt gjennom støyutredning som følger planforslaget. Byggegrensen foreslås i planen satt til 15 m fra rv. 7, i likhet med naboeiendom. Det er planlagt å bruke nytt kryss sørøst for eiendommen. Gangfelt er etablert frem til eiendommen. Det er ikke gjennomkjøring forbi eiendommen. Resterende punkter anses ivaretatt gjennom plan.
3.Statsforvalteren i Oslo og Viken a)Fra tidligere merknad(31.05.21): Forutsetter at ingen av leilighetene vil bli liggende ensidig mot nord og at alle boenhetene har tilgang til en stille side. Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. Må det legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei. b) Ny merknad(11.12.24): Viser til nye føringer for hvordan støy skal følges opp i arealplanlegging. Som skrevet tidligere, så er det viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det må gjøres en grundig vurdering av hvordan bebyggelsen blir	a) Vurderes ivaretatt. Alle leiligheter skal ha stille side, og det vil ikke være unntak fra dette. Se og kommentar 1:a) og 1:b). b) Se svar over.

plassert på tomte, planløsninger, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres.	
4.NVE a) Viser til referat fra oppstartmøtet mellom planfremmer og kommunen 04.11.2024, og forutsetter at krav og forventninger i referatet er tilstrekkelig avklart før planen sendes på offentlig ettersyn. b) Det vises til nye vedtatte regler for overvannshåndtering (01.01.2024), jf. NVE-veileder 04/2022. c) Ved utredning av flomfare forutsettes det at vassdragsflom vurderes av fagkyndig med utgangspunkt i NVE-veileder 03/2022. d) NVE-veileder for skred i bratt terreng forutsettes benyttet.	a) Vurderes ivare tatt b) Viser til VAO-plan vedlagt. c) Ikke relevant i denne saken. d) Ikke relevant i denne saken. Se planbeskrivelse pkt 4.6.3
5.Mattilsynet a) Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering. b) Forventer at planen utreder: Hensyn til eksisterende drikkevannskilder, Vannledninger innenfor planområdet og plantehelse.	a) Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering er redegjort for i VAO-planen, og hensyntatt i bestemmelsene. b) Planfremmer har svart ut dette i planbeskrivelsen.
6.Styret i Breidablikk a) Bekymret for utbyggingsomfanget og at de mister dagslys, sol og utsikt. Ber om at bygget reduseres betraktelig og får økt avstand til nabotomt i øst (Breidablikk I).	a) Deler av bygget på Breidablikk I vil miste dagslys/sol og utsikt ved den planlagte bebyggelsen, pga høyde og plassering. Skal man unngå dette må den planlagte bygningsmassen reduseres.

b) Mener utnyttningen er overskredet langt utover det som kan aksepteres og som ligger til grunn for godkjent arealbruk.	b) Planen legger opp til 45% BYA, som er en økning på 30% fra gjeldene reguleringsplan. Administrasjonen mener utnyttingsgraden i seg selv ikke er unaturlig høy med tanke på plassering og sentrumsnærhet. Samtidig er planforslaget lavere i både høyde og utnytting enn hva om er tillatt på Breidablikk I. Likevel har det i denne saken vist seg krevende å kombinere dette volumet med andre viktige kvaliteter, som for eksempel nærlekeplass. Det understreker behovet for en planmessig avveining mellom utnytting og bokvalitet, og det vises til administrasjonens vurdering av planforslaget.
c) Positiv til støyskjerming, som de også mener bør inkludere Breidablikk I.	c) Planfremmer er positiv til felles støyskjerming, men mener alt utenom planområdet må håndteres og utføres av styret i Breidablikk selv. Administrasjonen har ingen videre kommentar til dette.
d) Mener parkeringskravet må settes til 1 p.plass/boenhet, tilsvarende som for Breidablikk I.	d) Ivaretatt.
e) Styret imøteser et informasjonsmøte om Breidablikk II	e) Informasjonsmøte ble ifølge planfremmer holdt 21.11.24.

Klima og miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Blant annet, når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven skal være oppfylt. Kommunen har ikke registreringer som tilsier at man bør gjøre utredninger for dette området og vi anser derfor at dette kravet er ivaretatt, når man ser hen til sakens karakter og områdets størrelse.

Helse/Miljø og beredskapsforhold

ROS-analyse:

I vedlagt planbeskrivelsen (s.32), finnes ROS-analysen som identifiserer følgende

faresituasjon:

Støy: Støysone fra rv. 7 og jernbane vil påvirke både innendørs- og utendørs støynivå ut over tillatte grensenivåer. Det konkluderes med at det er behov for tiltak på deler av bygget for å oppnå stille side i alle enheter, og tilhørende balkonger. I Pkt 4.4 i planbeskrivelsen er det foreslått langsgående balkonger med støyskjerming på enhetene som er utsatt mot nord og vest. Alle enheter med støyutsatt fasade skal ha dokumentert en stille side. Dette er sikret i bestemmelsene 4. Hensynssoner: «4.1. Støy H210 og H220».

Beredskap: Det er i reguleringsplanen lagt opp til oppstillingsplass for utrykningskjøretøy ved å avsette formål i plankart til vegareal inne på eiendommen (SKV2). Det er heller ikke gjennomkjøringsmulighet på veien inn til Breidablikk II, som gjør at vegen på nedsiden (SKV1) er en endevei.

Økonomiske konsekvenser

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget omfatter tilrettelegging for leilighetsbebyggelse på en sentrumsnær boligtomt, og legger opp til økt utnyttelse gjennom fortetting av en boligtomt. Det er i tidligere saker gitt politiske signal på at det er ønskelig at eiendommen beholder sitt boligformål. Planen klarer ikke løse hele kravet til lekeareal på egen eiendom, slik forslaget foreligger nå, og planfremmer søker om at dette kan løses ved avtale på annen/omkringingliggende eiendom.

Lekeareal og unntak fra areal til nærlekeplass:

Det foreslås etablering av felles og private uteoppholdsarealer, inkludert krav om lekeareal delvis i tråd med kommunale normer. For 20 enheter er det krav om 500 m² samlet uteoppholdsareal, hvorav 100 m² skal avsettes til felles lekeplass, inkludert minimum 50 m² sandlekeplass for barn i alderen 1–5 år. Det totale kravet til uteoppholdsareal vurderes som mulig å oppfylle innenfor planområdet da støyskjerm er sikret etablert gjennom plandokumentene.

Planen legger opp til at 73 m² er avsatt til felles lekeareal (#1 i plankartet) på garasjedekke. Dette arealet vurderes som hensiktsmessig plassert med tanke på solforhold og skjerming mot trafikk og støy. Resten av de 100 m² med lekeplass skal være til aldersgruppen 5-13 år som «nærlekeplass». Dette klarer ikke planfremmer å løse innenfor planens grenser og foreslår derfor i reguleringsbestemmelsene punkt 3.1.4 : *«For areal til nærlekeplass (aldersgruppen 5-13 år), kan det inngås avtale med kommunen/andre innenfor planområdet til reguleringsplan for «Skole- og idrettsområde – Geilo» for å løse arealproblemet.»*

Formuleringen har ingen reell funksjon som reguleringsbestemmelse, fordi den ikke stiller krav eller gir juridiske føringer for gjennomføringen av planen. Bestemmelser åpner kun for at det *kan* inngås en avtale med kommune/andre, uten å sikre at dette faktisk skjer. Den gir dermed verken forutsigbarhet for hvordan kravet til nærlekeplass skal oppfylles, eller juridisk bindende føringer for byggesaken. Enten må arealet til nærlekeplass reguleres og sikres innenfor planområdet, med tydelige bestemmelser og arealavgrensning, jf. rådmannens innstilling, eller så må kommunen akseptere at funksjonen ikke kan oppfylles. I så fall må bestemmelsen tas ut av planforslaget. Å beholde den i planforslaget skaper uklarhet og kan gi inntrykk av at kravet ivaretas. Forholdet til omkringliggende lekeområder i et slikt tilfelle kan heller omtales som en del av planbeskrivelsen.

Kommunen kan se bort ifra kravet til gjenværende areal til nærlekeplass, med henvisning til planområdets begrensede størrelse og nærhet til skole- og idrettsområdet, samt Slåttahølen, som kan gi gode muligheter for lek og aktivitet i nærområdet. Likevel anbefaler ikke administrasjonen å fravike kravet, da dette kan skape presedens og svekke prinsippet om at bokvalitet skal sikres innenfor det enkelte planområdet. Å legge til rette for nærlekeplass internt i planen kan gi bedre forutsigbarhet, styrke kvaliteten på bomiljøet og sikre at tilbudet er tilgjengelig og tilpasset målgruppen, uavhengig av bruk og tilgjengelighet i nærområdet. Det er særlig viktig i prosjekter med mange boenheter, hvor det forventes at ute- og lekearealer er en integrert del av planløsningen. Rådmannen vil ikke anbefale dette, og har innstilt på at planforslaget sendes tilbake til planfremmer som må avsette tilstrekkelig areal til lekeplass innenfor planområdet.

Plassering, økt utnytting, utforming og utbyggingsvolum:

Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo. Det er kort avstand til togstasjonen, gang- og sykkelveger, handels- og servicetilbud, skole og barnehage.

Planforslaget legger til rette for maksimalt bebygd areal (BYA) på 45 %, som er 15 % lavere enn naboplanen Breidablikk I, hvor formålet er fritids- og turistformål med åpning for et prosentvis antall fritidsenheter. For den aktuelle eiendommen er likevel planforslaget en økning på 30 % fra gjeldende reguleringsplan hvor eiendommen er regulert som en eksisterende boligtomt. Selv om denne utnyttelsen isolert sett ikke er uvanlig i en sentrumsnær kontekst, har det i denne saken vist seg å være utfordrende å kombinere det foreslåtte formålet med andre viktige bokvaliteter, som for eksempel nærlekeplass. En enda lavere utnyttingsgrad vil kunne sørge for mer luft og bedre utvendig areal.

Planforslaget viser en maksimal mønehøyde på kote 789,5 moh, som er om lag 5 meter lavere enn takhøyden på tilgrensende bebyggelse Breidablikk I. Selv om dette innebærer en viss nedtrapping i høyde mot eksisterende bebyggelse, vurderes det fortsatt som et betydelig volum. Den planlagte bebyggelsen vil kunne ha konsekvenser for nabobebyggelsen i øst, særlig når det gjelder solforhold og opplevelse av romlighet. Det vises i den forbindelse

til innkomne merknader fra styret i Breidablikk I, som uttrykker bekymring for redusert soltilgang og økt skyggevirksomhet. For å kunne bygge 20 enheter på en så liten eiendom er man avhengig av å legge parkering i kjeller. Ser man på byggets form og plassering slik det er foreslått, vurderer administrasjonen at en reduksjon i maksimal mønehøyde kunne gi bedre løsninger for utvendig areal og en utforming som i større grad tar hensyn til omgivelsene.

Administrasjonen vurderer det derfor som hensiktsmessig at det utarbeides illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn det opprinnelige forslaget, og at maksimal byggehøyde reduseres med ca. 3 meter, jf. rådmannens innstilling. Dette vil gi et tydelig grunnlag for å vurdere hvordan lavere byggehøyde kan påvirke områdets visuelle uttrykk, bokkvalitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Skissene som er vist i planforslaget som er sendt inn er på et overordnet nivå. Det forutsettes derfor at bebyggelsen utformes i tråd med de rammene som fastsettes i plankart og bestemmelser, både når det gjelder høyder, plassering, uteoppholdsareal og volum dersom forslaget slik det foreligger blir vedtatt.

Støy:

Støyforholdene utgjør en utfordring grunnet nærliggende Rv.7. Det er positivt at planen viser til støyfjerningstiltak og at støyrapport (Multiconsult, 07.05.2025) dokumenterer mulighet for tilfredsstillende støynivå. Støyfjerning er etter dialog mellom planfremmer og kommunen fastsatt i kart og bestemmelser.

Trafikkanalyse og avkjøring:

Planbeskrivelsen opplyser at det er etablert ny kjøreveg med fortau til planområdet fra sørøst. Denne kommer inn på ny avkjøring fra rv.7 øst for Highland Lodge som blir ferdigstilt nå i starten av august. Verken planbeskrivelsen eller planforslaget gir imidlertid en selvstendig redegjørelse for hvilke konsekvenser etableringen av 19 nye boenheter vil ha for trafikkbelastningen i området.

I trafikkanalysen som kommunen selv har bestilt fra SWECO i forbindelse med arbeidet med forslag til kommuneplan (vedlagt, datert 27.11.2024), er de 20 boenhetene i dette planforslaget allerede innregnet i beregningene for belastningen på den nye avkjøringen fra rv. 7 øst for Highland Lodge. De planlagte boligene anslås å skape ca. ÅDT 60. Kapasitetsberegninger med dette trafikkgrunnlaget viser en akseptabel belastningsgrad i T-krysset.

Samlet vurdering

Planforslaget legger til rette for økt utnyttelse av en sentrumsnær boligtomt gjennom etablering av leilighetsbebyggelse og parkering i kjeller. Planområdet ligger med nærhet til

kollektivtransport, skole og tjenester. Støy fra nærliggende Rv.7 er håndtert gjennom etablering av støyskjerm, som er sikret i plankart og bestemmelser. Dette gir tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsarealer.

Samtidig påpekes det at høy tetthet på liten tomt gir begrensninger for gode utearealer og løsninger, og en lavere utnyttelse ville kunne gi bedre bokvalitet og arkitektonisk utforming.

Administrasjonen vurderer videre at planen i hovedsak har potensial til å bidra positivt til utviklingen av sentrumsnære boliger, men at den ikke fullt ut oppfyller krav til lekeareal slik den foreligger. Lekeplasskravet for aldersgruppen 1–5 år er løst i planområdet, men arealkravet til nærlekeplass for eldre barn er ikke dekket innenfor planens grenser.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget for Breidablikk II ikke legges ut til offentlig ettersyn i sin nåværende form, men returneres til planfremmer for revidering. Det stilles krav om at lekeplass avsettes som eget formål i plankartet, med utvidet areal som dekker behovet for både små og større barn. I tillegg bes det om illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn opprinnelig forslag, og at maksimal byggehøyde reduseres med ca. 3 meter.

Disse endringene skal ligge ved saken ved ny førstegangsbehandling, og vil danne grunnlag for videre vurdering av prosjektets visuelle og funksjonelle konsekvenser. Det presiseres at det ikke bes om et nytt planforslag med redusert høyde, men illustrasjoner som viser et nedskalert prosjekt. Det vil danne grunnlaget for administrasjonens og utvalgets vurderinger ved ny førstegangsbehandling.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å vurdere hvordan en noe lavere bebyggelse vil påvirke områdets visuelle uttrykk, bokvalitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap. Ved å be om illustrasjoner av et prosjekt med én etasje mindre, og samtidig angi en maksimal kotehøyde som er om lag 3 meter lavere enn det opprinnelige forslaget, får man et tydelig og konkret grunnlag for videre vurdering. Dette gir også forutsigbarhet for både forslagsstiller og berørte parter. En slik tilnærming kan bidra til bedre tilpasning til omgivelsene og redusere eventuelle konflikter knyttet til volum og høyde.

Utvalget kan velge å akseptere utnyttelsen og høyden som foreslås, samt at lekearealet ikke fullt ut dekkes gjennom planforslaget, og vedta å legge planforslaget ut til høring slik det er lagt frem til behandling. Dersom dette alternativet velges, må det presiseres at bestemmelse pkt 3.1.4 om krav til nærlekeplass tas ut av planforslaget. Det vil i så fall ikke være juridisk grunnlag for å kreve etablering av lekeplass for eldre barn innenfor planområdet, og det må legges til grunn at funksjonen eventuelt ivaretas på annen måte utenfor planområdet. En slik beslutning kan også medføre presedens for framtidige plansaker, der krav til lekeareal vurderes opp mot andre hensyn.

Et slikt forslag til vedtak vil da kunne være følgende:

Utvalg for plan og utvikling vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Breidablikk II ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- *Bestemmelse pkt. 3.1.4 tas ut*