



Detaljregulering for Timrehaugvegen 64/906 m.fl - 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
93/25	Utvalg for plan og utvikling	21.08.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 m.fl. ut til offentlig ettersyn.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 93/2025 i møte den 21.08.2025

Behandling

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljreguleringsplan for Timrehaugvegen 64/906 m.fl. ut til offentlig ettersyn.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Bestemmelser_12_08_2025
- 2 Plankart_01_07_2025
- 2 Planbeskrivelse_03_07_2025
- 3 Illustrasjonsplan_og_3D_illustrasjoner_10_04_2025
- 4 Merknadsskjema_Timrehaugvegen_03_07_2025
- 5 Illustrasjon sporingskurver_05_06_2025
- 6 Radarmåling_14_05_2025
- 7 ROS-analyse_03_07_2025
- 8 Skredrapport_28_05_2025
- 9 Snitt-tegning_23_05_2025
- 10 Sol_og_skyggeanalyse_02_07_2025
- 11 Støyrappport_03_06_2025
- 12 VA-rammeplan_datert_06_06_2025
- 13 UPU-sak 70/24 - Detaljregulering for Timrehaugvegen, Geilo 64/906 m.fl - fremleggelse av uenighetspunkt for politisk avklaring
- 14 UPU-sak 12/25 - Ny avklaring av planavgrensning og nytt planinitiativ - Felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1
- 16 Oppstartsmøtetreferat signert
- 17 Merknader samlet

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Planfremmer: Timrehaugvegen 2 AS

Plankonsulent: Ard Arealplan

Beliggenhet: 64/906, øst for Dr. Holms

Mottatt komplett planforslag: 03.07.2025

Planareal: ca. 3,6 daa.

Hovedinnhold i planforslaget: Det planlegges garasjekjeller og inntil 5 fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Parkeringskjeller i to ulike nivåer skal i hovedsak dekke eksisterende parkeringsbehov til

hotellet (Dr. Holms) ved å fjerne fremmed- og kantparkering. Bruksareal for fritidsboligene skal ikke overstige 400 m2 BRA over terreng.

Tidligere saksgang:

UPU-sak 70/24 – Planinitiativ Detaljregulering for Timrehaugvegen 2 gnr/bnr 64/906 12.06.2024

Kommunen mottok 12.06.2024 planinitiativ for Timrehaugvegen 2 gnr/bnr 64/906. Formålet med planarbeidet var å legge til rette for et mindre antall fritidsboliger og parkeringsanlegg under bakken da det er mangel på parkeringsplasser på Dr. Holms. Det var planlagt for ca. 60 parkeringsplasser. Oppstartsmøte ble avholdt 14.08.2024, og det ble i møtet vist til at det var ønskelig med en mindre planavgrensning enn hva overordnet plan anga for det aktuelle arealet. Utvalg for plan og utvikling behandlet i møte 12.09.2024, sak 70/24, fremleggelse av uenighetspunkt vedr. planavgrensning for politisk avklaring før varsel om oppstart. Fra planfremmers side var det ønskelig med en mindre planavgrensning, se utsnitt nedenfor, enn det som var angitt i gjeldende plan for Geilohovda S1, som var hele felt H/T3 samlet. Bakgrunnen for dette var blant annet manglende utviklingsplaner på resterende deler av felt H/T3. 1 Foreslått planavgrensning i UPU-sak 70/24 i rød strek mot felt H/T3 i reg.plan for Geilohovda Utvalg for plan og utvikling vedtok i møte 12.09.2024, sak 70/24, følgende:

«2. Utvalg for plan og utvikling vurderer at planfremmers forslag til planavgrensning, vist i figur 1, skal følge plansaken videre.»

UPU-sak 12/25, 13.02.2025

30.01.2025 mottok kommunen planinitiativ for de resterende delene av H/T3. På tidspunktet kommunen mottok planinitiativet var det ikke varslet oppstart for planarbeidet som tok utgangspunkt i UPU-vedtak 70/24. Saken ble derfor på nytt lagt frem for UPU for en ny avklaring om hele feltet skulle reguleres samlet nå som det forelå utbyggingsplaner også på nordsiden av Slaattavegen. UPU vedtok følgende:

« 1. Utvalg for plan og utvikling vurderer at videre utvikling innenfor felt H/T3 i reguleringsplan for Geilohovda S1 kan reguleres i to separate planprosesser, jf. planavgrensning i vedlagte planinitiativ for Timrehaugvegen 2 og Nedre Slåtta.

2. Ved videre planarbeidet innenfor felt H/T3 tillates det ikke økt utnyttelse utover hva gjeldende rammer i reguleringsplan for Geilohovda S1 tillater for feltet. Planinitiativ for Nedre Slåtta bes oppdateres og oversendes kommunen før det kan avholdes oppstartsmøte.»

Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet for eiendom 64/906 18.02.2025. Det kom inn 9 merknader til oppstart. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene, samt administrasjonens foreløpige vurdering. Innkomne merknader i sin helhet, samt planfremmers kommentarer til disse følger vedlagt.

Avsender	Administrasjonens foreløpige vurdering
<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> Innenfor planområdet er det overflatedyrka jord på ca. 1,3 daa. Dette arealet har vært en del av landbruksarealene ved nedre Slåtta tidligere, men er nå splittet opp som følge av Slaattavegen. Med bakgrunn i at arealet er lite og avgrenset, vil vi ikke gå imot en utbygging her, men det bør vurderes hvilke kvaliteter jorda har og om det kan gjenbrukes. Viser til referat fra oppstartsmøte, hvor det fremgår at matjordplan skal foreligge før 1. gangs behandling og mener dette er positivt. Anbefaler at hele feltet tas med i reguleringsplanen, slik at det er mulig å vurdere fulldyrka jord nord for Slaattavegen og eventuelt tilbakeføre den mest verdifulle jorda til LNF. Deler av planområdet er utsatt for støy, og fritidsbebyggelse er regnet som støyfølsom bebyggelse. Det må gjøres en vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsning, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier, bør alle enhetene ha stille side. For de fasadene som er støyutsatt kan det aksepteres avbøtende tiltak for dempet fasade.	Viser til UPU-sak 70/24 og 12/25 vedr. planforslagets avgrensning. Vedr. matjordplan vises det til administrasjonens vurdering nederst i denne saken. Støyrapport er vedlagt forslaget. Forslag til reguleringsbestemmelser sikrer at rapporten skal være førende for videre detaljprosjektering. Støytiltak er også sikret i bestemmelsenes pkt. 4.1.2, 6.2 og 6.3. Det er også sikret i bestemmelsene at støygrenser i T1442 i anleggsfasen i overholdes.
<u>Buskerud fylkeskommune</u> UU må redegjøres for i planen og sikres fulgt gjennom bestemmelser. Det bør gis bestemmelser som begrenser høyder på fylling/skjæring, og bestemmelser om material- og fargebruk på fasade. Det bør være bestemmelser om maks antall p-plasser pr. fritidsenhet. Det må utarbeides en trafikkvurdering som legges til grunn for planlegging av trafikknettet. Ber om at bestemmelse ang. meldeplikt iht. kml. tas med i bestemmelsene.	Innspillet er tatt delvis til følge i planforslaget. Forslag til bestemmelser sikrer at ny bebyggelse skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell arkitektur og tradisjonell byggeskikk. Utvendig fasader skal ha bordkledning, og ha enhetlig karakter mht. fargebruk, form og skala. Det er foreslått maks og minimum antall p-plass pr. fritidsbolig. Det er foretatt en trafikkteiling som følger planforslaget til behandling. Det planlegges for inntil 5 nye enheter, og trafikkøkning som følge av planforslaget vil være begrenset. Bestemmelse om meldeplikt er innarbeidet.
<u>NVE</u> Viser til veileder for håndtering av overvann og skred i bratt terreng, og oppstartsmøtereferat hvor det kommer frem at sentrale	Skredrapport, VA-plan og ROS-analyse vil følge planforslaget dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Iht. vedlagt skredrapport oppfyller foreslått bebyggelse

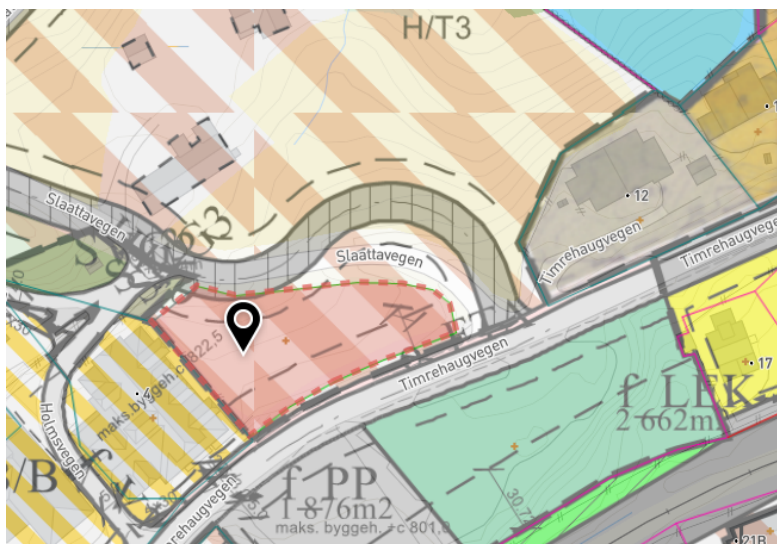
utredningstema skal utredes når planen sendes på høring.	krav i TEK17 § 7-3 for sikkerhetsklasse 1 og 2. Bestemmelsene sikrer videre at det ikke tillates byggverk i sikkerhetsklasse 3 innenfor planområdet.
<u>Bane Nor</u> Planforslaget berører ikke jernbanens interesser og Bane Nor har ingen merknader.	Tas til orientering.
<u>SVV</u> Bevarer kun de planene hvor SVVs interesser blir berørt. Ut fra oppstartsvarselet vurderer SVV at dette planforslaget ikke berører deres interesser.	Tas til orientering.
<u>Hol brann og redning</u> Brannvesenet forutsetter at teknisk forskrift gjøres gjeldende for dette tiltaket. Positive til at planforslaget bidrar til å løse noe av utfordringen knyttet til parkering i dag, da de opplever vanskeligheter med å komme frem i dette området i ferier og høytider pga. villparkering på fortau og i vegbane.	Tas til orientering.
<u>Kristin Sverdrup</u> Har leilighet ut mot tomten hvor det planlegges utbygging og rammes av følgende: - Nærhet til eksisterende leiligheter, redusert privatliv og utsikt og støy fra utbygging - Høyde på planlagt bygg og reduserte lys- og solforhold. - Redusert verdi av eksisterende leiligheter som følge av nytt nabobygg tett på. Setter pris på at sameiet blir informert om høyder og avstand til nabobygg.	Det vises til administrasjonens vurdering av hensynet til eksisterende bebyggelse.
<u>Atle Grung</u> - Mener planområdet i dag er det et natursmykke. - Med leiligheter på flere etasjer vil verdien til nabobebyggelsen forringes. - Ønsker visualisering av planforslaget. Det kan se ut som at det planlagt en støttemur i forkant at uteplassene til Timrehaugvegen 4. - Mener de planlagte bygningene vil komme altfor nært Timrehaugvegen 4, og vil være til hinder for lys, luft og utsikt. - Det må avklares om kravene til dagslys blir ivarettatt for de nederste naboleilighetene. Krav om kompensasjon for verdiforringelse må forventes.	Planfremmer viser til at tidligere illustrasjoner som viser mur mot nabobebyggelse i vest er misvisende, og illustrasjoner er oppdatert. Det planlegges ifølge planfremmer ikke å bygge en stor mur her. Illustrasjoner vedlagt viser sol- og skygge for datoene 21.03, 20.5, 21.6 og 22.9. Det vises for øvrig til administrasjonens vurdering i saken.
<u>Ernst Meyer Lampe</u> - Legger til grunn at Timrehaugvegen 4 har fortrinnsrett til p-arealet - Vil bli redusert utsikt og solforhold mot øst for Timrehaugvegen 4, medfører stor sjenanse og verdiforringelse for 1. og 2. etasje	Det vises til tidligere kommentarer og administrasjonens vurdering i saken.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Koter/høydeforskjell mellom tomtene må være bedre hensyntatt - Nye bygg vil gi direkte innsyn til sokkelleilighetene, bør ikke godtas. | |
|---|--|

Forhold til overordnet plan

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 25.06.2010, under arealformål alpin og aktivitetsområde. Planområdet ligger også innenfor arealsone 2, fritidsformål tilrettelagt for utleie, jf. prinsippvedtak om varme/kalde senger i sak K-5/14, hvor det tillates at regulerte næringsområder for turistbedrift gjennom reguleringsplan kan reguleres til fritidsformål tilrettelagt for utleie.

Gjeldende reguleringsplan er Geilohovda S1, ikrafttredelsesdato 29.01.2004, innenfor deler av felt H/T3, med krav om bebyggelsesplan. Feltet er regulert til område for appartement/motell/hytteanlegg og fritidsbebyggelse og overordnede rammer er fastsatt i fellesbestemmelsenes § 2 og 5 for området. Fordeling mellom næring/fritidsbebyggelse skal være minst 50 % næring. Utnyttelsen for hele felt H/T3 er satt til 2000 BRA, mens maks mønehøyde er satt til 10 m. Det åpnes for fellesgarasje i kjeller, frittstående eller sammenbygde fritidsenheter og at hems/loft kan innredes i alle enheter. Byggegrense mot Timrehaugvegen er satt til 15 m fra senterlinje.



Figur 1 Gjeldende reguleringsplan for eiendommen (Geilohovda)

Miljøkonsekvenser

I tråd med naturmangfoldloven § 7 skal §§ 8–12 legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking. Kommunen har vurdert tiltaket opp mot disse bestemmelsene slik:

- **§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget:** Planområdet ble naturtypekartlagt i 2021. Kartleggingen er gjort i tråd med metodikk anbefalt av Miljødirektoratet og vurderes som oppdatert og relevant. Det er ikke registrert truede naturtyper eller prioriterte arter innenfor planområdet. Artsdatabanken viser ingen artsfunn innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor som tilstrekkelig for å fatte beslutning.
- **§ 9 – Førre-var-prinsippet:** Det er ikke identifisert verdifulle naturtyper eller kjente forekomster av truede arter som tilsier at det foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Førre-var-prinsippet anses derfor ikke utløst i dette tilfellet.
- **§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning:** Planområdet inngår ikke i et område med kjente sårbare økosystemer, og tiltaket vil ikke bidra til vesentlig økt belastning på naturmangfoldet lokalt eller regionalt. Den samlede belastningen vurderes som lav.
- **§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse:** Det er ikke identifisert naturverdier som medfører at tiltakshaver må bære særlige kostnader knyttet til avbøtende tiltak eller restaurering. Det er dermed ikke aktuelt å vurdere fordeling av slike kostnader.
- **§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:** Det er ikke grunnlag for å stille krav om spesielle teknikker eller driftsformer ut fra hensynet til naturmangfoldet i dette tilfellet.

Oppsummering:

Med bakgrunn i tilgjengelig og oppdatert kunnskap om naturforhold i området, og med fravær av registrerte verdifulle naturtyper eller arter, vurderer kommunen at vilkårene i naturmangfoldloven §§ 8–12 er oppfylt. Det er ikke behov for ytterligere kartlegging eller tiltak i saken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente for kommunen pr. nå.

Vurdering

Hensikten med planarbeidet er å regulere parkeringskjeller som kan benyttes av gjester ved Dr. Holms, samt legge til rette for inntil 5 fritidsenheter. Det er tidvis utfordrende trafikkforhold og parkering i området i dag. Planforslaget vurderes å kunne bidra til å redusere noe av dette, blant annet ved å legge til rette for mer organisert parkering. Hol brann og redning har i sitt innspill til oppstartsvarelet påpekt at dagens situasjon, særlig i høysesongen, kan medføre begrensninger for utrykningskjøretøy, noe som understreker behovet for tiltak.

Forholdet til overordnet plan

I den overordnede reguleringsplanen for Geilohovda (2004) er det innenfor felt H/T3 tillatt en maksimal utnyttelse på 2 000 m² BRA, med en maksimal mønehøyde på 10 meter. Planområdet i dette forslaget omfatter imidlertid kun deler av H/T3, som følge av vedtak i UPU-sak 70/24 og 12/25. Det er derfor inngått en avtale om fordeling av den totale utnyttelsen mellom de ulike delområdene innen feltet, jf. planbeskrivelsen. I tråd med dette er det fastsatt i bestemmelsenes punkt 3.1.1 j at samlet BRA over terreng for fritidsboligene i dette planforslaget ikke skal overstige 400 m². BRA

under terreng regnes ikke med dersom avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen er under 0,5 meter. Dersom avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter, medregnes 50 %, og ved avstand over 1,5 meter medregnes 100 % av arealet. Dette prinsippet om utregning av BRA er i samsvar med rammene i gjeldende reguleringsplan for Geilohovda og er videreført iblant annet detaljreguleringsplanen for Holmshovda (2023). Garasjekjellere inngår ikke i den maksimale utnyttelsen på 400 m² BRA. I tillegg ligger deler av fritidsboligen i vest delvis under terreng, slik det kommer frem av vedlagte illustrasjoner, og dette arealet er dermed også delvis unntatt fra utnyttelsesberegningen.

Reguleringsplan for Geilohovda angir at fordelingsnøkkelen mellom næring og fritidsbebyggelse skal være minst 50 % næring. Planområdet ligger imidlertid innenfor arealsone for fritid tilrettelagt for utleie, som åpner for at regulert næringsareal gjennom reguleringsplan kan endre formål til fritid tilrettelagt for utleie, jf. prinsippvedtak om varme/kalde senger i sak K-5/14.

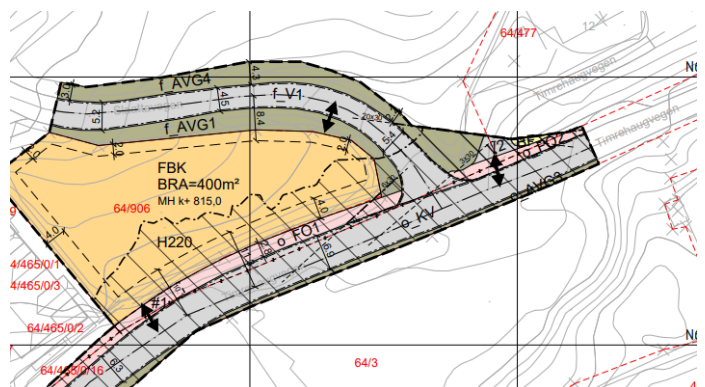
Adkomst og trafikk

Adkomst til parkeringsanlegget er planlagt fra både Slaattavegen (privat veg) og Timrehaugvegen (kommunal veg), med bakgrunn i terrenget. Begge adkomstpunktene er angitt med avkjørselspiler i plankartet, og er juridisk bindende. Det sikres en inn- og utkjøringsbredde på 5 meter.

Bestemmelsene åpner likevel for mindre justeringer av adkomstene, med en toleranse på inntil 2 meter for Timrehaugvegen og inntil 10 meter for Slaattavegen. Bestemmelsesområde #1 viser plasseringen av nedsenket fortauskant ved innkjøringen fra Timrehaugvegen. Slaattavegen reguleres slik den er opparbeidet, da eksisterende situasjon ikke er i samsvar med reguleringsplan for Geilohovda.



Figur 2 Reguleringsplan for Geilohovda. Grønn strek viser senterlinje for Slaattavegen



Figur 3 Planforslaget

Teknisk etat har vurdert forslaget som tilfredsstillende med hensyn til utforming og plassering av adkomsten fra Timrehaugvegen. Justering av adkomstpunktet med inntil 2 meter vurderes som akseptabelt, og nedsenket fortau anses som nødvendig. Det understrekes at tiltaket vil kunne øke parkeringskapasiteten i området, og dermed bidra til å redusere villparkering langs Timrehaugvegen. Planforslaget vurderes dermed som et positivt bidrag til å avhjelpe eksisterende parkeringsutfordringer i området, da det åpner for inntil 75 gjesteparkeringsplasser.

Teknisk etat vurderer videre at tilførselsvegene til planområdet vil kunne håndtere en økt belastning med grunnlag i de nye enhetene som foreslås. Hegnavegen er utbedret på deler av strekningen, og kulverten under jernbanen ved Ustedalen hotell har god kapasitet. Selv om Gamlevegen frem til kulverten ikke er utbedret, vurderes den å være oversiktlig og med tilfredsstillende kapasitet. Det samme har avkjøring til Gjeilegutut fra rv.7. Gjeilegutut er også utbedret noe de siste årene.

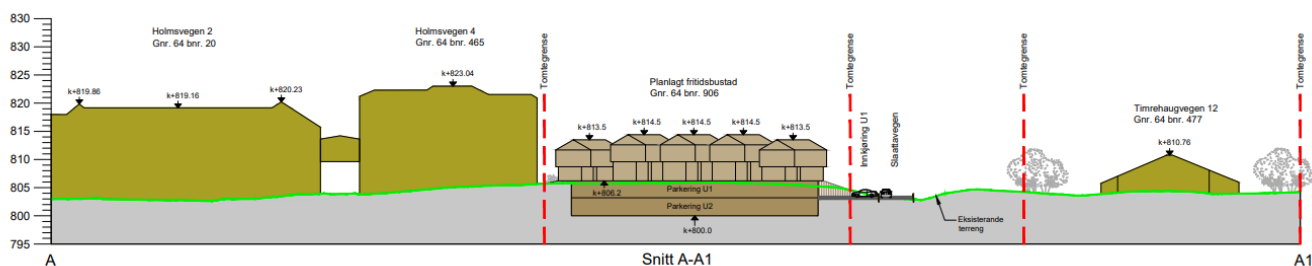
I illustrasjonsplanen ligger deler av garasjekjeller, samt balkong og takutstikk på den østligste enheten, utenfor byggegrensen mot Timrehaugvegen. Planbestemmelsene åpner for at slike elementer, samt sikringsgjerde, kan tillates utenfor byggegrensen mot Timrehaugvegen. Andre tiltak mot Timrehaugvegen vil ha minimum 10 m byggegrense fra senterlinje veg. Det tillates også bebyggelse under bakken, trapper og støttemurer utenfor byggegrensen mot både Holmsvegen og Slaattavegen. Mot vest, der planområdet grenser til eksisterende bebyggelse, tillates det ikke tiltak utenfor byggegrensen. Her er byggegrensen fastsatt til 4 meter fra eiendomsgrensen.



Hensynet til eksisterende bebyggelse og konsekvenser for naboer

For de eksisterende enhetene vest for planområdet, vil utbyggingen kunne føre til noe redusert utsyn og økt innsyn, og da kanskje særlig for boenhetene i 1. etasje i det nærmeste nabobygget. Innspill fra naboer til oppstartsvarslingen illustrerer også dette. Planforslaget inkluderer bestemmelser som tar høyde for tilpasning mot eksisterende bebyggelse i vest. Det vestligste bygget er illustrert med lavere plassering i terrenget, og det er fastsatt en maksimal mønehøyde på 9 meter, én meter lavere enn øvrige bygg i feltet. I tillegg er det angitt en øvre kotehøyde på +814, som bidrar til at bebyggelsen trappes ned mot nabobebyggelsen.

Illustrasjonen under viser et snitt av planlagt bebyggelse i møte med nabobebyggelsen, der grønn strek markerer eksisterende terrengnivå.



Den planlagte bebyggelsen vil ha lavere høyde enn eksisterende bebyggelse mot vest. Det kan imidlertid ikke utelukkes at tiltaket vil medføre visse endringer i innsyn, utsyn og utsiktsforhold for nærliggende eiendommer, særlig i retning mot planområdet. I områder hvor det etableres ny bebyggelse i nærhet til eksisterende, kan slike virkninger forekomme, og opplevelsen av disse vil kunne variere. Planområdet er i gjeldende overordnet plan avsatt til byggeområde, herunder for blant annet fritidsbebyggelse med en maks mønehøyde på 10 m, og det foreslåtte planforslaget vurderes som en påregnelig bruk ut fra gjeldende planstatus i området. Dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut på høring, vil neste steg i prosessen være offentlig ettersyn og høring av planforslaget. I denne fasen vil berørte parter, herunder naboer og andre interessenter få anledning til å komme med innspill og merknader. Høringsinnspill vil kunne bidra til å belyse virkninger for omkringliggende eiendommer, og disse vil bli vurdert nærmere i den videre behandlingen av planforslaget. Medvirkning er en viktig del av planprosessen, og innspill fra berørte parter vil inngå som en del av det samlede beslutningsgrunnlaget før planforslaget skal sluttbehandles. Det vises ellers til vedlagte illustrasjoner og snitt av planforslaget.



Figur 4 Illustrasjon - perspektiv fra sør

Støy

Planområdet ligger relativt sentralt på Geilo, og tett på jernbanen. Det er utarbeidet en støyrapport, som skal være førende for videre detaljprosjektering, da deler av planområdet ligger i gul støysoner. Støyrapporten konkluderer med at det er tilstrekkelig med felles uteoppholdsareal med støynivå L_{den} 55 dB for alle fritidsboligene. Den viser også at støynivå på altan i hus E overskrider grenseverdiene med 1 til 2 dB. Tett rekkverk og tett gulv reduserer støynivå under grenseverdi. De resterende fritidsboligene har støynivå under grenseverdiene på altan. Støynivå L_{den} ved deler av fasade sørøst til Hus D og Hus E er mellom 56 og 57 dB, dvs. 1-2 dB over anbefalt grenseverdi, men i nedre del av gul støysoner. Ved å benytte et tett rekkverk, som beskrevet avsnitt 6.1, vil støynivå ved fasade i 2. etasje til Hus D og Hus E være ≤ 55 dB. Det ene soverommet i Hus E vil ha L_{den} 56 dB på fasade sørøst. Overskridelsen er innenfor beregningsusikkerheten og det vil ifølge støyrapporten ikke tilføre noen merkbart hevet kvalitet om man gjorde tiltak for å få nivået ned 1dB. Resterende fritidsboliger har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Det er lagt inn hensynssoner for gul støysoner i plankartet, med tilhørende bestemmelser. Innenfor hensynssonen skal minst en fasade ha stille side, egnet for opphold og plassering av soverom. Der uteoppholdsareal eller balkonger ligger i støysoner med støynivå over 55dB, skal tiltak som skjerming eller tette rekkverk være opparbeidet før bebyggelse tas i bruk. Det er også sikret i bestemmelsene at støygrenser i anleggsfasen i T1442 overholdes.

Jordvern

Kommunen viste i oppstartsmøtet (referat vedlagt) til at det er kartlagt 1,3 daa overflatedyrka jord innenfor gnr. 64 bnr. 906, og påpekte at matjord i tråd med nasjonale og kommunale føringer, så

langt det er mulig, skal brukes på tilgrensede eller lokale landbrukseiendommer. Det ble i møtet referatført at en matjordplan skulle følge planforslaget ved førstegangsbehandling. Ved innsending av planforslaget opplyste planfremmer at området allerede var benyttet til midlertidig riggområde, og at det derfor ikke lenger finnes matjord igjen. Etter hva planavdelingen er kjent med, er plasseringen av riggområdet ikke omsøkt.

Planavdelingen konstaterer at jordressursene er fjernet før nødvendig planavklaring, og uten at kravet om matjordplan er fulgt opp. Det er viktig å understreke at en praksis der tiltak gjennomføres før planforutsetningene er avklart, utfordrer prinsippet om å søke avklaring i forkant fremfor å be om unntak i etterkant. Dette kan svekke tilliten til planprosessen. I dette tilfellet fravikes likevel kravet om matjordplan, da matjorda allerede er fjernet og ikke lenger kan håndteres i tråd med formålet. Kommunen vil likevel presisere at dette ikke skal oppfattes som en presedens, og forventer at krav til matjordplan følges opp i fremtidige plansaker.

Naturfare og overvann

Planområdet ligger delvis i aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Det er derfor utført en skredfarevurdering, som følger planforslaget til behandling. Skredfarevurderingen konkluderer med at samlet nominell sannsynlighet for skred er lavere enn 1/1000 pr. år i kartleggingsområde, og området oppfyller derfor kravene i TEK17 § 7-3 som gjelder for sikkerhetsklasse S1 og S2. Det er ikke utarbeidet faresoner for skred med årlig sannsynlighet 1/5000, ettersom det ikke er planer om byggverk i sikkerhetsklasse S3. Det er videre sikret i bestemmelsene (3.1.1.n)) at det ikke tillates byggverk i sikkerhetsklasse S3.

Det er i vedlagt VA-rammeplan vist prinsipielle løsninger for overvannshåndtering, samt regnet ut fordrøyningsbehov. Planområdet ligger i skrånende terreng, hvor naturlig avrenning følger høydeforskjellene ned mot lavere liggende områder. Det er sikret i rekkefølgebestemmelsene at overvannstiltak som være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse, og at VA-planen skal være førende for videre detaljprosjektering.

Samlet vurdering

Planforslaget legger til rette for inntil fem fritidsenheter med felles parkeringskjeller, noe som kan bidra til å avhjelpe dagens trafikk- og parkeringsutfordringer, slik også Hol brann og redning har pekt på i forbindelse med utrykningssikkerhet. Det er lagt inn høydebegrensninger mot vest for å redusere virkninger for nærliggende naboer, og planforslaget følger i hovedsak fastsatte rammer for i gjeldende reguleringsplan. Det vurderes som positivt at planforslaget rydder opp i forholdet mellom

gjeldende regulering og faktisk opparbeidet veg (Slaattavegen), ved at plankartet nå viser dagens situasjon og oppdaterte veggrenser. Dette bidrar til et mer presist og oppdatert plangrunnlag.

Støy- og skredforhold er vurdert og ivaretatt gjennom faglige utredninger og bestemmelser.

Overvannshåndtering er sikret gjennom VA-rammeplan og rekkefølgebestemmelser. Planavdelingen konstaterer at jordressurser er fjernet før planavklaring, og at kravet om matjordplan ikke er fulgt opp. Dette er ikke ønskelig praksis, og kommunen presiserer at dette ikke skal danne presedens.

Dersom utvalget vedtar å legge planforslaget ut på høring, vil berørte parter få anledning til å komme med innspill. Disse vil inngå i den videre vurderingen før planforslaget fremmes for endelig behandling.