



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/05210-70

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Highland, Geilo

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	12.12.2019	19/19

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 12.12.2019 sak 19/19

Behandling

Omforent forslag fra Ap og H:

Punkt 2.1.

«Første setning endres til følgende: Ordet igangsettingstillatelse byttes ut med brukstillatelse»

Møtet hevet kl. 13.35, gruppemøte for Sp. Møtet påbegynt kl. 13.36.

Votering

Det ble først stemt over første del av rådmannens innstilling. Første del ble enstemmig vedtatt.

Det ble stemt over plankart i rådmannens innstilling. Plankart ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter stemt over punkt 2.1 i rådmannens innstilling mot omforent endrings forslag fra Ap og H. Punkt 2.1 med endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det stemt over punkt 3.2.6 i rådmannens innstilling. Punkt 3.2.6 ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter stemt over del om planbeskrivelsen i rådmannens innstilling. Delen med planbeskrivelsen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling med endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Highland ut på offentlig ettersyn i henhold til plan – og bygningsloven § 12-2 med følgende endringer.

Plankartet

- Det reguleres inn en adkomstpil fra Rv. 7 til gbnr 64/177

Reguleringsbestemmelsene endres i forhold til gjeldene bestemmelser

Punkt 2.1.

- Første setning endres til følgende. Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor felt BFT1, BFT2 og SPA1 skal ny avkjøring på Rv 7 være etablert.

- Følgende setning slettes: Før det gis igangsettingstillatelse eller rammetillatelse til ny bebyggelse innenfor reguleringsområdet må nytt kryss og venstresvingfelt på Fv 40 være gjennomført.

Punkt 3.2.6

- Nest siste setning endres til følgende: Parkering tillates under bakken innenfor felt BF2
- Det innarbeides følgende ny setning: Parkeringsplassene på område SPA1 kan bare benyttes de som har leilighet på område BFT1 eller de som trenger parkering i forbindelse med jobb eller besøk på område BFT1

Planbeskrivelsen

- Det innarbeides en illustrasjonsplan som viser løsning for parkering
 - Følgende punkter innarbeides i planbeskrivelsen: Vann- og avløp, Barn og planlegging, Landskap og estetikk, Friluftsliv, Støy og Biologisk mangfold
-

DETALJREGULERING FOR HIGHLAND, GEILO

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling før offentlig ettersyn. Endelig behandling i kommunestyret.

Vedlegg:

Forslag til nytt plankart datert den 20.11.19

Forslag til nye reguleringsbestemmelser datert den 28.08.19

Forslag til ny planbeskrivelse datert den 18.11.19

Gjeldene plankart

Gjeldene reguleringsbestemmelser

Gjeldene planbeskrivelse

Ny ROS-analyse

Dokument i saken:

Journal 16/05210

Saksopplysninger:

Det er søkt om å endre plankartet og bestemmelsene i Detaljregulering for Highland.

Plankartet

Formålet med å revidere planen er at man ønsker bare en adkomst til planområdet fra Rv. 7. Man ønsker ingen adkomst fra Fv. 40 som i gjeldene plan. Endringen er begrunnet med at det er mer praktisk, funksjonelt og framtidsrettet at all trafikk til Highland benytter ny adkomst fra Rv.7. Dette krysset skal også benyttes av trafikk til skoleområdet. De to byggeområdene BFT2 og BFT3 i gjeldene plan, er slått i sammen til et byggeområde BFT2 i det nye planforslaget.

Bestemmelsene

Det er søkt om å redusere parkeringsbehovet fra 1,5 plass til 1 plass pr. enhet. Endring av parkeringsbehovet er begrunnet med at planområdet ligger sentralt på Geilo og det er kort vei til jernbanestasjonen. Man ønsker ut fra et miljøperspektiv å tilrettelegge for mindre bilavhengighet. Utbygger planlegger å kjøpe inn 2 elbiler som stilles til disposisjon for de nye leilighetene. Det forventes at busstilbudet med skibusser vil bli styrket de kommende årene.

I gjeldene plan er det en rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak før kryss ved Rv7 og Fv. 40 er etablert. Det er søkt om å endre dette til gjelde for brukstillatelse og ikke igangsettingstillatelse.

Det er også foreslått å endre bestemmelsen om at det tillates parkering under bakken på felt BFT2.

Det ble varslet oppstart av arbeid med å endre reguleringsplanen for Highland den 12.06.19.

Følgende merknader kom inn:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Forutsetter at trafikksikkerheten ivaretas gjennom endring av planen. Hensynet til myke trafikanter må ivaretas.

Kommentar fra administrasjonen:

Hensynet til myke trafikanter er ivaretatt. Gangveien langs Rv.7 blir opprettholdt og det er gangvei langs grensen til Geilolia ferieleiligheter.

Buskerud fylkeskommune:

Reguleringsforslaget er i konflikt med et automatisk fredet kulturminne, en kullgrop. Den ligger innenfor område BFT2. Kulturminnet er lagt inn i bestemmelsene slik at de kan søkes friggitt før planvedtak.

Kommentar fra Asplan Viak AS:

Kulturminnet er vist på plankartet med bestemmelsesområde 1. Til området er det knyttet en bestemmelse som sier at «det berørte kulturminnet, id 230574, som er markert som «Bestemmelsesområde #1 på plankartet kan fjernes uten ytterligere areologisk undersøkelse». Dette er i tråd med uttalelsen til Buskerud fylkeskommune i forbindelse med offentlig ettersyn av gjeldene detaljregulering, datert 09.03.2018.

Statens vegvesen.

Statens vegvesen har mottatt varsel, men har ikke gitt tilbakemelding. Vi har vært i kontakt med saksbehandler hos vegvesenet. Han kan bekrefte at de ikke har noen merknad til endring av planen.

Turid Sæland og Åge Bjørnstad. Eier av gbnr 64/177

Det er en forutsetning at de kan benytte planlagt vei til eiendommen sin. De tolker plankartet slik at de har rett til adkomst fra Rv 7 så lenge huset blir brukt til bolighus.

Kommentar fra administrasjonen:

På gjeldene plankart er det tegnet en adkomstpil til gbnr 64/177 fra Rv. Denne adkomstpilen er tatt ut på det nye planforslaget. Den må imidlertid innarbeides igjen for å sikre adkomst fra Rv. 7 til gbnr 64/177. Det er tegnet adkomstpil fra Highland til gbnr 64/177 på plankartet, slik at denne adkomsten er sikret.

Erik Rasmussen, eier av leilighet 345-347

Er bekymret for driften av bakeri og kafe dersom adkomsten blir gjort vanskelig for publikum. Er derfor viktig at det tilrettelegges for god adkomst og parkering ved hovedinngang. Dette er viktig også for beboerne. Bussen bør kunne kjøre forbi hovedinngangen før den parkerer.

Eksisterende parkeringsareal som ligger øst for det nye krysset, burde få adkomst slik at det kan benyttes til buss- og gjesteparkering. Det er viktig å sette av areal til avfall som må kunne hentes med stor bil.

Den nye veien som skal gå til skoleområdet er adkomst til skiløypen rundt Ustedalsfjorden. Burde vært tilrettelagt nedover mot sydøst.

Kommentar fra administrasjonen:

Parkeringsplassen for Highland Lodge opprettholdes som i gjeldene plan. Det er sikret parkering for fire busser i planen langs veien på sydsiden av Highland Lodge. Det er ikke mulig å innarbeide parkering øst for det nye krysset. Her er det regulert til friluftsområde i reguleringsplan for skole og idrettsområdet.

Ivar Hoff, eier av leilighet 308-309

Allerede nå er parkeringsplassene rundt Highland helt fulle enkelte helger/høytider. Med reduksjon i antall plasser vil dette bli uholdbart.

Ved kjøp av leiligheter på Highland ble de lovet/garantert alltid ledig parkeringsplass. Med reduksjon av plasser/areal blir ikke dette mulig.

Kommentar fra Asplan Viak AS: Det legges til rette for en god og sikker adkomst til området. Det er også lagt til rette for bussparkering.

Forhold til overordnet plan:

Kommunedelplan for Geilo gjelder for området.

Vurdering:

En del punkter er vurdert under merknadene. De andre punktene er vurdert under.

Plankartet

Plankartet bør kunne endres slik at det bare blir bare adkomst fra Rv. 7. Det vil være fordel om det blir et bilfritt område mot vest.

Reguleringsbestemmelsene

Det er søkt om å redusere parkeringsbehovet fra 1,5 plasser pr. enhet til 1,0 plass pr. enhet. og det er foreslått å endre bestemmelsen om at det tillates parkering under bakken på felt BFT2

Administrasjonen mener at man ikke kan forutsette at de som disponerer leiligheter innenfor planområdet tar toget, eller benytter seg av elbiler eller skibusser. Siden det fra før er for lav parkeringsdekning innenfor planområdet bør ikke kravet til parkering reduseres. Ivar Hoff skriver at allerede nå er parkeringsplassene helt fulle ved enkelte helger/høytider. Ved bygging av nytt kryss vil eksisterende parkeringsplass bli redusert. På gjeldene planforslag er det tegnet inn 52 parkeringsplasser på område SPA1. I dag er det ca.100 leiligheter på Highland Lodge. Da blir det ca ½ plass pr leilighet og 2 plasser til bakeri og pizzeria, selskapslokaler og lokaler for healing og terapi.

Det bør innarbeides en bestemmelse om at parkering på område SPA1 bare kan benyttes av de som har leilighet på område BFT1, eller de som trenger parkering i forbindelse med jobb eller besøk på område BFT1. Selv om det blir bygd parkeringshus på SPA1 i 2 etasjer vil det bli lav parkeringsdekning.

Det bør tillates parkeringsplasser under bakken på felt BFT2 slik at parkeringsbehovet her kan dekkes.

Det er søkt om å endre rekkefølgebestemmelsen om bygging av kryss ved Rv. 7 fra krav om igangsettingstillatelse til krav om brukstillatelse. Administrasjonen vurderer det slik at rekkefølgekravet ikke bør endres. Hvis det blir endret, vil det bli minske garantien for at krysset blir bygget.

Reguleringsbestemmelsene må endres for punkt 2.1 og punkt 3.2.6 siden det bare blir en avkjøring til planområdet. I innstillingen til Utvalg for plan og utvikling er endring av bestemmelsene vist i forhold til gjeldene bestemmelser

Planbeskrivelsen

I planbeskrivelsen er det ikke vist tilstrekkelig parkeringsdekning. Løsning for parkering bør vises i en illustrasjonsplan i planbeskrivelsen.

Dersom endringen blir godkjent er det planbeskrivelsen i endringsaken som blir gjeldene. Følgende punkter bør derfor innarbeides i planbeskrivelsen. Vann og avløp, Barn og planlegging. Landskap og estetikk, Friluftsliv, Støy og Biologisk mangfold.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Highland ut på offentlig ettersyn i henhold til plan – og bygningsloven § 12-2 med følgende endringer.

Plankartet

- Det reguleres inn en adkomstpil fra Rv. 7 til gbnr 64/177

Reguleringsbestemmelsene endres i forhold til gjeldene bestemmelser

Punkt 2.1.

- Første setning endres til følgende. Før det gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor felt BFT1, BFT2 og SPA1 skal ny avkjøring på Rv 7 være etablert.
- Følgende setning slettes: Før det gis igangsettingstillatelse eller rammetillatelse til ny bebyggelse innenfor reguleringsområdet må nytt kryss og venstresvingfelt på Fv 40 være gjennomført.

Punkt 3.2.6

- Nest siste setning endres til følgende: Parkering tillates under bakken innenfor felt BF2
- Det innarbeides følgende ny setning: Parkeringsplassene på område SPA1 kan bare benyttes de som har leilighet på område BFT1 eller de som trenger parkering i forbindelse med jobb eller besøk på område BFT1

Planbeskrivelsen

- Det innarbeides en illustrasjonsplan som viser løsning for parkering
- Følgende punkter innarbeides i planbeskrivelsen: Vann- og avløp, Barn og planlegging, Landskap og estetikk, Friluftsliv, Støy og Biologisk mangfold

RETT UTSKRIFT

DATO 13.desember.2019