



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 16/05210-95

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Highland, Geilo

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.05.2020	33/20
2 Utvalg for plan og utvikling	14.05.2020	36/20
3 Kommunestyret		

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 33/20

Behandling

Votering

Vedtak

Saken utsettes.

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 14.05.2020 sak 36/20

Behandling

Arbeiderpartiet og Høyre tar gruppemøte kl. 12:23. Møtet ble satt igjen kl. 12:32.

Senterpartiet fremmet utsetningsforslag av saken:

Saken utsettes. Administrasjonen bes ta en vurdering av planfremmers ønskede løsning når det gjelder parkeringskrav.

Høyre og Arbeiderpartiet tar gruppemøte kl. 12:38. Møtet blir satt igjen kl. 12:39.

Høyre og Arbeiderpartiet fremmet nytt punkt til reguleringsbestemmelsene:

3.1.3.2

Det skal etableres følgende parkering:

Enheter mindre en 75 kvm T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet

Enheter mellom 75 til 90 kvm T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr enhet

Enheter over 90 kvm T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Votering

Det stemmes over utsettingsforslaget til Senterpartiet.

Utsettingsforslaget falt med 4 mot 3 (Sp).

Det ble deretter stemt over nytt punkt i reguleringsbestemmelsen fra Høyre og Arbeiderpartiet.

Det nye punktet i reguleringsbestemmelsene ble vedtatt med 4 mot 3(Sp).

Det ble til slutt stemt over rådmannens innstilling med nytt punkt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens innstilling med nytt punkt i reguleringsbestemmelsene ble enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Runar Tufto.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar at følgende endring gjøres før forslaget sendes kommunestyret.

Plankartet

- Bussparkeringen flyttes slik at den ikke blir foran eksisterende bebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene

- Punkt 2.1. Følgende setning tas ut: «Det skal inngås utbyggingsavtale for nytt kryss til rv7(skoleområdet)»
- Punkt 2.1. Følgende bestemmelse innarbeides: «Intern vei i planområdet skal sikre adkomst til gnr 64 bnr 177 fram til ny kommunal vei (V1) og nytt kryss ved Rv. 7.»
- Punkt 2.1 følgende bestemmelse innarbeides: «Adkomst til gnr 64 bnr 177 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BFT1, BFT2 og SPA1»
- *Punkt 3.1.3.2*

Det skal etableres følgende parkering:

Enheter mindre en 75 kvm T-BRA: 1 biloppstillingsplass pr. enhet

Enheter mellom 75 til 90 kvm T-BRA: 1,5 biloppstillingsplasser pr enhet

Enheter over 90 kvm T-BRA: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Highland.

DETALJREGULERING FOR HIGHLAND, GEILO

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling før endelig vedtak i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart datert 19.12.19

Reguleringsbestemmelser datert 12.12.19

Planbeskrivelse datert den 17.01.20

Illustrasjonsplan datert den 22.01.20

Saksutskrift UPU 19-19

Kart VA 06.04.17

Notat VA 06.04.17

Trafikkvurdering for venstresvingefelt datert 03.04.20.

Merknader

Dokument i saken:

Journal 16/05210

Saksopplysninger:

Det er søkt om å endre plankartet og bestemmelsene for Detaljregulering for Highland. Man ønsker ingen adkomst fra Fv. 40 som i gjeldene plan. De to byggeområdene BFT2 og BFT3 i gjeldene plan er slått sammen til et byggeområde BFT2 i det nye planforslaget.

Planforslaget lå ute på høring i perioden 25.01.20 -07.03.20. Følgende merknader kom inn:

Statens vegvesen:

Trafikkmengden i krysset på Rv 7 vil øke siden all adkomst skal være fra dette krysset og ingen trafikk fra Fv. 40. Det vil trolig være en fordel med et lengre venstresvingefelt på Rv 7 enn det som er planlagt. Det er en mangel i planforslaget at trafikkavvikling i krysset ikke er dokumentert. Regner med at kapasiteten i en normal situasjon vil være tilfredsstillende, men anbefaler at dette analyseres nærmere før planen vedtas.

Planen må regulere fremtidig adkomst til eiendommen gbnr 64/177 slik at avkjøringen til riksvegen kan stenges. Ber om at reguleringsbestemmelsen presiserer at denne eiendommen skal gis fremtidig adkomst via den interne veien fram til det nye krysset ved Rv 7. Mener det er misvisende at eksisterende avkjøring til Rv 7 er markert med pil utenfor plankartet. Vegvesenet har innsigelse dersom pilen ikke blir fjernet.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen foreslår at følgende bestemmelse blir regulert inn: «Intern vei i planområdet skal sikre adkomst til gbnr 64/177. Denne adkomsten skal benyttes dersom eiendommen skal brukes til fritids- og turistformål. Så lenge eiendommen blir brukt til bolig kan adkomst fra riksvegen benyttes.» Kommunen ber om at vegvesenet trekker innsigelsen.

Brev fra vegvesenet

De trekker innsigelsen på vilkår av at bestemmelsen endres til følgende: «Intern vei i planområdet skal sikre adkomst til gnr 64 bnr 177 fram til ny kommunal vei (V1) og nytt kryss ved Rv. 7.» De

mener at det bør innarbeides som en rekkefølgebestemmelse i planen om opparbeiding av adkomsten.

Garasjen på eiendommen bør flyttes/ombygges for å unngå kjøring ut på gang/-sykkelvegen. De ber om at adkomstpilen fra riksveien blir fjernet siden gbnr 64/177 ligger utenfor planområdet. Pilen har derfor ikke noen rettsvirkning. Adkomsten blir å opprettholde til ny avkjørsel blir gjennomført.

Kommentar fra Asplan Viak AS:

De er enig i bestemmelsen som er formulert av Vegvesenet. De anbefaler at det ikke tas med en rekkefølgebestemmelse som sier at ny adkomst til denne eiendommen bør skje samtidig med utviklingen av Highland. Dette bør skje når/hvis eiendommen blir benyttet til noe annet enn bolig. Synes det er viktig at planen åpner opp for at avkjøringen direkte til riksvegen kan benyttes så lenge eiendommen benyttes kun til bolig.

Kommentar fra Turi Sæland og Åge Bjørnstad eiere av gbnr 64/177:

De ønsker å bruke adkomsten direkte fra Rv 7 så lenge huset blir brukt til bolighus. De ønsker å fylle ut litt masse øst for garasjen og snu der slik at adkomsten blir sikrere.

På plankartet er det tegnet inn en stubb med gangvei på den interne veien. Dette hindrer dem fra å kjøre inn i garasjen. De foreslår at bommen og gangveien blir strøket fra kartet. Da kan de kjøre inn fra øst og ta en U-sving inn i garasjen. Det vil være en enklere løsning enn flytte garasjen, så lenge de bruker huset til bolighus.

Tiltakshaver skal stå for gjennomføring av planen, bygging og opparbeiding av veien. Dersom de blir pålagt å flytte/ombygge garasjen skal også tiltakshaver betale denne kostnaden.

Kommentar fra administrasjonen:

Siden vegvesenet bekrefter at adkomsten blir å opprettholde inntil ny avkjørsel blir gjennomført, kan adkomstpilen fjernes og bestemmelsen endres slik vegvesenet ønsker.

Det bør innarbeides en rekkefølgebestemmelse om at adkomst til gbnr 64/177 skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BFT1, BFT2 og SPA1. Siden plankartet viser en løsning for adkomst til gbnr 64/177, er det ikke nødvendig å endre kartet. De er ikke pålagt å flytte/bygge om garasjen.

Asplan Viak AS har foretatt trafikkberegninger. Berengingene viser at prosjektert lengde med 50 meter på venstresvingefeltet på Rv 7 er tilstrekkelig

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Har ingen merknader til planen

Viken fylkeskommune:

Planen kan godkjennes under forutsetning av følgende bestemmelse videreføres i planen: « *Det berørte kulturminnet, id 230574, som er merket som Bestemmelsesområde # 1 på plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.*»

Kommentar fra administrasjonen:

Reguleringsendringen vil ikke endre på bestemmelsen.

Eier av gbnr 64/178 og 65/131 Edel Iren Tufte og Per Arne Tufte:

Er bekymret for reguleringsendringen siden økning av trafikken vil ramme deres eiendom. Mener den beste løsningen vil være at planen ikke blir endret. De må ha adkomst til eiendommen siden eksisterende adkomst vil bli borte.

Kommentar fra Asplan Viak AS:

Vurderer fordelene med reguleringsendringen større enn ulempene. Hovedtyngden av trafikken vil være knyttet til skole- og idrettsområdet.

Kommentar fra administrasjonen:

Det er regulert inn ny adkomst til eiendommen i Reguleringsplan for skole- og Idrettsområdet

Eier av gbnr 64/177 Turi Sæland og Åge Bjørnstad:

Det er regulert en adkomstpil til gbnr 64/177, men det er uklart om denne adkomsten er knyttet opp mot utnytting/bruk av eiendommen. Ber om at bruksretten til adkomst til gbnr 64/177 blir tinglyst. Viktig å ta hensyn til myke trafikanter siden dette er en skolevei. Foreslår at det blir etablert over eller- undergang i det nye krysset.

Kommentar fra Asplan Viak:

Det kan innarbeides bestemmelse om adkomst til gbnr 64/177 fra intern vei. Tinglysning av bruksrett på veien er privatrettslig og kan ikke styres gjennom en reguleringsplan. Dette må tas gjennom en privatrettslig avtale. Trafikksikkerhet i krysset er vurdert i sammenheng med plan og prosjektering av krysset. Selv om det vil bli noe økt trafikkmengde i krysset, anses det likevel å være en akseptabel økning. Det understrekes at den største bruken av leilighetene vil være i helger og ferier, da det er fri på skolen.

Kommentar fra administrasjonen:

Privatrettslige avtaler kan ikke behandles gjennom plan- og bygningsloven.

Eier av gbnr 65/118/27,28 Eva-Mette Strand

Ønsker å forstå det som går på koter i planen. Ønsker at det blir oversatt til meter hvor høyt byggene vil rage.

Kommentar fra Asplan Viak AS:

Maks tillatt kotehøyde for eksisterende bygg er 795,5 meter. Det ligger innenfor område BTF1 på plankartet. Bebyggelse innenfor område BFT2 kan ha en mønehøyde på maks 18 meter etter bestemmelsene. Høyeste nivå på terrenget innenfor dette området er i dag på kote 770. Mønehøyden for ny bebyggelse blir da maksimalt på kote 788 og ca 7 meter lavere enn eksisterende bebyggelse.

Kommentar fra administrasjonen:

Bebyggelsen innenfor BFT2 skal i tillegg trappes ned med tre meter fra nord til sør og med tre meter fra øst til vest.

Eier gbnr 65/118/0/8 av Unni Inger Pedersen.

Å fjerne avkjøringen til Fv. 40 er i strid med begrunnelsen som ble gitt i gjeldene plan. Etterlyser en nærmere begrunnelse. Bygg på B2 vil stenge for utsikt til Vestlia. Det vil også gjelde alle andre leiligheter på bakkenivå. Utbygger har opplyst om at man glemme bygg på B2. Planlagt bussparkering mellom bygg B2 og deres leilighet foringer verdien av deres leilighet.

Kommentar fra Asplan Viak AS:

Begrunnelsen for adkomst fra Rv 7 er at all bebyggelse vil ha adkomst fra samme sted og at man slipper å kanalisere noe av trafikken forbi Geilolia ferieleiligheter. En annen grunn er at kommunen nå skal bygge krysset til skole- og idrettsområdet. Hva som er lovet av utbygger ligger utenfor behandlingen av reguleringsplanen. Illustrasjonsplanen er veiledende. Endelig løsning vil legges frem ved byggesøknad.

Mener det er hensiktsmessig å legge til rette for bussparkering langs den nye veien. Avbøtende tiltak kan være at parkering av buss skal starte i øst slik at bussene ikke vil stå foran bebyggelsen før den er parkeringen er full.

Kommentar fra administrasjonen:

Mener det er ulempe at bussene står foran leilighetene og at det bør planlegges en annen løsning for bussparkering.

Asplan Viak på vegne av planfremmer:

Ønsker at krav til parkeringsdekning for felt BFT2 endres til 1 parkeringsplass pr. enhet. For begrunnelse vises det til punkt 4.1.2 i planbeskrivelsen.

Kommentar fra administrasjonen:

Dette er vurdert tidligere ved første gangs behandling. Siden det fra før er for lav parkeringsdekning innenfor planområdet bør ikke krav til antall plasser reduseres. Ved bygging av nytt kryss vil i tillegg en del av eksisterende parkeringsplass forsvinne.

Forhold til overordnet plan:

Detaljregulering for Highland gjelder for området

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

I punkt 2.1 i bestemmelsene står det følgende: «Det skal inngås utbyggingsavtale for nytt kryss til Rv 7(vei til skoleområdet).» En utbyggingsavtale er privatrettslig og kan ikke behandles etter plan og bygningsloven. Bestemmelsen må derfor tas ut.

De andre vurderingene i saken er gjort under merknadene.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar at følgende endring gjøres før forslaget sendes kommunestyret.

Plankartet

- Bussparkeringen flyttes slik at den ikke blir foran eksisterende bebyggelse.

Reguleringsbestemmelsene

- Punkt 2.1. Følgende setning tas ut: «Det skal inngås utbyggingsavtale for nytt kryss til rv7(skoleområdet)»

- Punkt 2.1. Følgende bestemmelse innarbeides: «Intern vei i planområdet skal sikre adkomst til gnr 64 bnr 177 fram til ny kommunal vei (V1) og nytt kryss ved Rv. 7.»
- Punkt 2.1 følgende bestemmelse innarbeides: «Adkomst til gnr 64 bnr 177 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til nye tiltak innenfor BFT1, BFT2 og SPA1»

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Highland.

RETT UTSKRIFT
DATO 18.mai.2020