

Næsselqvist Eiendom AS

BESKRIVELSE
REGULERINGSENDRING – DETALJREGULERING
FOR BOLIGER VØLLOVEGEN

Dato: 23.04.2020
Versjon: 01

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Næsselqvist Eiendom AS
Tittel på rapport: Reguleringsendring
Oppdragsnavn: Vøllovegen Boligfelt - reguleringsendring
Oppdragsnummer: 626023-01
Utarbeidet av: Rannveig Brattegard
Oppdragsleder: Eirik Øen
Tilgjengelighet: Åpen

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Næsselqvist Eiendom AS til å bistå i gjennomføringen av en reguleringsendring for *detaljregulering for boliger Vøllovegen* på Geilo i Hol kommune.

Ingrid Olsen Tormodsgard har vært Hol kommunes kontaktperson for oppdraget.

Eirik Øen har vært oppdragsleder hos Asplan Viak AS.

Ål, 23.04.2020

Eirik Øen
Oppdragsleder

Rannveig Brattegard
Kvalitetssikrer

Innhold

1. INNLEDNING	5
1.1. Formål	5
1.2. Oppdragsgiver	5
1.3. Planlegger	5
2. PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD	6
2.1. Beliggenhet og størrelse	6
2.2. Forholde til gjeldene planer	6
3. PLANPROSESS	7
3.1. Historikk	7
3.2. Innkomne merknader	7
3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»	7
4. PLANFORSLAG	8
4.1. Planløsning	8
4.2. ROS-analyse	9

VEDLEGG:

- Forlag til reviderte reguleringsbestemmelser, datert 17.04.2020
- Varsel om oppstart av planarbeid
- Innkomne merknader
- Planbeskrivelse for i *detaljregulering for boliger Vøllovegen*

1. INNLEDNING

1.1. Formål

Formålet med planarbeidet har vært å revidere *detaljregulering for boliger Vøllvegen*, PlanID 062004164. Formålet med reguleringsendringen er å åpne opp for etablering av tomannsboliger eller flermannsboliger på tomtene 6, 7, 8, 10 og 11 innenfor planområdet. Som en konsekvens av det har det også vært ønskelig å legge til rette for en noe høyere utnyttelsesgrad på tomtene hvis de benyttes til flermannsboliger for å dekke inn for økt parkeringskrav. Det har også vært ønskelig å redusere parkeringskravet fra 2 til 1,5 parkeringsplasser pr enhet ved etablering av flermannsboliger.

1.2. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Næsselqvist Eiendom AS.

1.3. Planlegger

Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1100 tilsatte fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak gjennom Norplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak lokalisert på Ål og har 9 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved cand. agric Eirik Øen. Andre medarbeidere som har bidratt Rannveig Brattegard (Plan medarbeider og KS).

3. PLANPROSESS

3.1. Historikk

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneier, naboer og offentlig instanser med brev datert 06.02.2020. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 01.03.2020.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Resymé	Vurdering
Fylkesmannen i Oslo og Viken Datert 26.02.2020	Fylkesmannen viser til vilkårene for å kunne behandle reguleringsendringen som en enkel prosess etter pbl § 12-14 hvor det blant annet står at dette kun kan gjennomføres der endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berør hensynet til viktig natur- og friluftsområder. Slik fylkesmannen vurdere saken vil en endring fra 11 til maks 26 boenheter gå utover hoveddrammene i planen. Fylkesmannen legger til grunn at vei og infrastruktur knyttet til utbygging er planlagt med utgangspunkt i 11 nye boenheter og at en økning i antall enheter vil kunne medføre behov for visse oppgraderinger. Må redegjøres for hvilke konsekvenser dette medfører. Endringen vil også få konsekvenser for eksisterende boligområde og bomiljøet her. Det er derfor viktig å sikre en god prosess og medvirkning fra berørt boligeiere. Understreker viktigheten av at barn og unges interesser blir ivaretatt. Fylkesmannen understreker at konsentrert utbygging krever at det settes av fellesareal, blant annet lekeareal. Hvis det åpnes for en fordobling av antall boenheter er det viktig at det settes av tilstrekkelig med lekeareal som sikres opparbeidet med rekkefølgekrav i bestemmelsene.	I samråd med kommunen tas reguleringsendringen videre som en ordinær planprosess. Veg, vann og avløp i området er dimensjonert med god kapasitet og det vil som en følge av reguleringsendringen og økningen i antall enheter ikke være behov for oppgradering av dette. Naboer i området er varslet til ved oppstart av planarbeidet. Ingen har hatt merknader til økningen i antall enheter. Det er innenfor planområdet planlagt et stort område til uteoppholdsareal/lekeareal. Videre sikrer bestemmelsene at før igangsettingstillatelse kan gis for T1 – T11 skal det være utarbeidet en illustrasjonsplan for utforming av nærleikeplass innenfor området regulert til felles uteoppholdsareal. Før brukstillatelse gis skal området være opparbeidet iht illustrasjonsplanen.

3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning».

Plangrepet og utviklingspotensialet i planområdet er vurdert i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Endret arealbruk er i tråd med overordna plan, og omfattes derfor ikke av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8.

4. PLANFORSLAG

4.1. Planløsning

Planforslaget legger til rette for en revidering av *detaljregulering for boliger Vøllovegen* hvor formålet er å åpne for etablering av flermannsboliger på tomtene 6, 7, 8, 10 og 11 innenfor planområdet. Gjennom endringen ønsker man å redusere parkeringskravet fra 2 til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet ved etablering av flermannsboliger og å øke utnyttelsesgraden noe ved etablering av flermannsboliger for å dekke inn for økt areal til parkering.

Det er kun foretatt endringer i bestemmelsene. Vedlagt ligger forslag til reviderte bestemmelser hvor endringen framkommer i rødt. Plankartet er uendret.

Konsekvensene av endringene som er foreslått vil i det følgende beskrives. De øvrige løsningene i planen er tidligere beskrevet og vurdert. Dette vil ikke gjentas i dette dokumentet, men det vises til planbeskrivelsen for gjeldende detaljreguleringsplan som ligger vedlagt.

Bakgrunnen for ønsket endring er at man ser at boligmarkedet etterspør også mindre boligenheter. Oppdragsgiver har allerede et samarbeid med Boligpartner og det er søkt og fått dispensasjon til å bygge en tomannsbolig på tomt 4 innenfor området. Dette er tatt med i de reviderte bestemmelsene. Oppdragsgiver opplyser at salget av denne boligen gikk greit og at Boligpartner er interessert i å sette opp flere tomannsboliger. Oppdragsgiver opplyser videre at det på nåværende tidspunkt ikke anses som veldig aktuelt å sette opp firemannsboliger i området, men at det er ønskelig å ha en fleksibilitet til å gjøre det hvis det blir etterspørsel etter det i markedet.

Det sees på som en fordel å legge til rette for et boligområde som vil kunne møte større deler av boligmarkedet i Hol kommune. Dette vil være gunstig for grunneier, men også for Hol kommune ved at det sikres et variert boligtilbud i kommunen.

Reguleringsbestemmelsene er endret slik at det på tomt 6,7, 8, 10 og 11 er åpnet opp for at det kan etableres enebolig, tomannsbolig eller flermannsbolig med inntil 4 enheter. Bestemmelsene sier videre at det ved etablering av enebolig på de aktuelle tomtene kan etableres hybelenhet, dette er i samsvar med gjelden plan. Ved etablering av tomannsbolig er det ikke tillatt med etablering av hybelleilighet.

Parkeringskravet på 2 parkeringsplasser for eneboliger er videreført, mens det i de reviderte bestemmelsene er sagt at kravet ved etableringa v tomannsboliger er krav om 1,5 parkeringsplass per enhet. Dette henger sammen med at det ofte bor færre folk i mindre enheter og at behovet for antall biler er mindre enn ved eneboliger.

Videre er reguleringsbestemmelsene endret slik at utnyttelsesgraden på tomt 6,7,8, 10 og 11 ved etablering av enebolig og tomannsbolig er 20 % BYA. Bestemmelsene sier videre at utnyttelsesgraden ved etableringa av flermannsbolig er 27% BYA. Økningen i utnyttingsgrad er knyttet til at mer areal går bort til parkering ved etablering av flere enheter.

Reguleringsendringen legger til rette for etablering av maks antall 32 enheter (inkludert hybelenheter og tomannsbolig det er gitt dispensasjon til), mens gjeldene reguleringsplan legger til rette for etablering av 22 enheter (inkludert hybelleiligheter) Det vil si at reguleringsendringen legger til rette for en maks tillatt økning på 10 enheter i området. Konsekvensen av den økningen vurderes til å være små.

Vann og avløp er lagt nytt i området og det er dimensjonert med god kapasitet og det vil som en følge av reguleringsendringen og økningen i antall enheter ikke være behov for oppgradering av dette.

Når det gjelder økt trafikk belastning som følge av økt utnyttelse i området vurderes kapasiteten på eksisterende veger og kryss i området å være god. Påkjørselen til Rv. 7 er oversiktlig og man kommer inn på gang-sykkelvei uten å måtte krysse rv.7. Gang-sykkelvei kan da følges til skolen, idrettshall og til Geilo sentrum. Ettersom oppdragsgiver opplyser at det vil være mest naturlig å bygge tomannsboliger på de aktuelle tomtene kan man anta at økningen i antall enheter vil være lavere enn ti.

Det vil understrekes at oppdragsgiver i prosessen har hatt en god dialog med de som bor i området og de er positiv til endringen i reguleringsplanen. Naboer i området er også varslet ved oppstart av planarbeidet. Ingen har hatt merknader til økningen i antall enheter.

Det er innenfor planområdet planlagt et stort område til uteoppholdsareal/lekeareal. Videre sikrer bestemmelsene at før igangsettingstillatelse kan gis for T1 – T11 skal det være utarbeidet en illustrasjonsplan for utforming av nærleikeplass innenfor området regulert til felles uteoppholdsareal. Før brukstillatelse gis skal området være opparbeidet iht illustrasjonsplanen. Lekeområdet som i planen er satt av vil være dekkende også ved etablering av flere enheter i området. Det er i tillegg store fritidsområder naturlig i tilknytning til boligfeltet.

4.2. ROS-analyse

Det er tidligere gjennomført en ROS-analyse for planområdet. Vi kan ikke se at planendringen fører til vesentlige endringer som vil kunne endre utfallet av denne. Det vises til tidligere utarbeidet materiale ved forrige planprosess.