



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/04539-6  
Saksbehandler Ingrid Olsen Tormodsgard

### Endring av detaljreguleringsplan for boliger Vøllovegen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.05.2020	35/20
2 Utvalg for plan og utvikling	14.05.2020	37/20

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.05.2020 sak 35/20**

#### Behandling

#### Votering

#### Vedtak

Saken utsettes.

---

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 14.05.2020 sak 37/20**

#### Behandling

#### Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. §12-10 å legge forslag til endring av detaljregulering for boliger Vøllovegen til offentlig ettersyn.

---

## ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGER VØLLOVEGEN

### Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge forslaget ut til offentlig ettersyn.  
Kommunestyret fatter endelig vedtak.

### Vedlegg:

Reguleringsendring, beskrivelse, datert 23.04.2020  
Forslag til reguleringsendring, bestemmelser, datert 17.04.2020  
Plankart for detaljreguleringsplan for boliger Vøllovegen  
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 26.06.2020  
Varslingsbrev, datert 06.02.2020  
Referat fra oppstartsmøte

### Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

### Saksopplysninger:

Plantype: Endring av detaljregulering  
Forslagsstiller: Næsselqvist Eiendom AS  
Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen  
Beliggenhet: Sør for riksveg 7 ved Vøllovegen, ca 2,5 km øst for Geilo sentrum.  
Planareal: ca 17 daa.

Mottatt planforslag: 24.04.2020

Hovedinnhold: Det foreslås endring av detaljreguleringsplan for boliger Vøllovegen, planID 062004164, ikrafttredelsesdato 27.9.2012, for å legge til rette for to- og flermannsboliger på tomt 6, 7, 8, 10 og 11 i planområdet. Gjeldende plan stiller krav til enebolig i planområdet, men unntak av gnr/bnr 61/218 hvor det er tillatt med tomannsbolig. Som en konsekvens av dette, foreslås det en noe høyere utnyttelsesgrad på disse tomtene dersom det bygges flermannsboliger. På tomt 11 foreslås det å øke utnyttelsen fra 17 % BYA til 20 % BYA for ene- og tomannsboliger, slik at utnyttelsen er lik som for tomt 6-8 og 10. Økningen i utnyttelsesgrad begrunnes med at mer areal går bort til parkering ved etableringen av flere boenheter. Det legges opp til å redusere parkeringskravet fra 2 til 1,5 parkeringsplasser pr. enhet ved etableringen av tomanns- eller flermannsboliger. De foreslåtte endringene gjør seg gjeldende i reguleringsbestemmelsene. Det foreslås ikke endringer på plankartet.

Kommunen har tidligere innvilget en dispensasjon for oppføring av tomannsbolig på tomt 4 (gnr/bnr 61/278) innenfor planområdet (19/00012). Utnyttelsesgraden ble ikke endret. Dette er inkludert i de foreslåtte endringene.

Det ble avholdt møte med kommunen i forbindelse med planoppstart 18.10.2019. De foreslåtte endringene ble vurdert av kommunen som mindre vesentlige. I forbindelse med varsel om oppstart bemerket fylkesmannen i Oslo og Viken at foreslåtte endringer ansås som vesentlige, da en endring fra 11 til 26 boenheter ville gå ut over gjeldende plans rammer. Videre pekte fylkesmannen på at en økning i antall boenheter vil kunne medføre visse oppgraderinger knyttet til vei og infrastruktur. En økning i antall boenheter vil også kunne påvirke det eksisterende bomiljøet, og det er derfor viktig at det sikres en god medvirkningsprosess fra berørte grunneiere. De foreslåtte endringene fremmes derfor som en ordinær reguleringsendring.

**Forhold til overordnet plan:**

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo, ikrafttredelsesdato 24.06.2010, avsatt til både boligområde og industri. Den nedre delen av planområdet er i strid med industriformålet i kommunedelplanen. Forholdet til kommunedelplanens formål ble vurdert i behandlingen av gjeldende plan.

I gjeldende reguleringsplan er planområdet avsatt til bolig- og næringsbebyggelse. De aktuelle tomtene ligger innenfor boligformål avsatt til eneboliger. Maks tillatt mønehøyde for boligene er satt til 8,5 m. Det tillates etablering av en hybelenhet pr. enebolig. Videre er det krav om det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dersom boligen inneholder hybelleilighet skal det settes av en ekstra biloppstillingsplass. Det foreslås ikke endringer knyttet til høyde, etablering av hybelenhet eller parkering for eneboligene.

**Miljøkonsekvenser:**

Planområdet er omfattet av detaljregulering for boliger Vøllavegen, og de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert i den sammenheng.

**Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Det er tidligere gjennomført en ROS-analyse for planområdet ved behandlingen av gjeldende plan. Det er vurdert at planendringen ikke vil føre til vesentlige endringer som vil kunne endre utfallet av denne. Planfremmer har opplyst om at veg, vann og avløp i området er dimensjonert med god kapasitet, og at det som følge av reguleringsendringen med en økning i boenheter ikke vil være nødvendig å oppgradere dette.

Brann vil i alle tiltak som innebærer ny bebyggelse være en risiko, spesielt om bebyggelsen står tett. Boliger som oppføres må opparbeides i henhold til tekniske forskrifter og de brannkrav som finnes. Administrasjonen anser det som tilstrekkelig ivare tatt da ny bebyggelse da vil ha kjørbar atkomst, slik at brannvesenet får tilkomst ved rednings- og slokkeinnsats. Teknisk forskrift ivaretar kravet til tilfredsstillende slokkevann.

**Økonomiske konsekvenser:**

De foreslåtte endringene medfører ingen kjente økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

**Vurdering:**

De foreslåtte endringene er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, der det legges vekt på å tilrettelegge for flere boliger, og ulike boligtyper i kommunen. Det er et behov for variasjon i tilgjengelige boliger for å være attraktiv for tilflytting, og for å hindre utflytting. Selv om foreslåtte endringer ikke sikrer, bare muliggjør, at det etableres to- eller flermannsboliger, er det etter administrasjonens syn positivt at det åpnes for ulike boligtyper på Geilo.

I gjeldende plan legges det opp til 22 boenheter, dersom man regner med en hybelenhet pr. enebolig. Foreslått endringer legger opp til maksimalt 32 enheter, medregnet hybelenheter og tomannsboligen det allerede er gitt dispensasjon for. Bygges det tomannsboliger fremfor flermannsboliger på noen av de aktuelle tomtene, vil økningen i antall boenheter være mindre. Administrasjonen vurderer at konsekvensene av en slik mindre økning i antall boenheter vil være små, da boligområdet er relativt nytt med tilhørende ny infrastruktur. Videre endres ikke maksimal mønehøyde, og utnyttelsen økes bare for T11 (fra 17 % BYA til 20 % BYA) dersom det bygges ene- eller tomannsboliger. Ved etablering av flermannsbolig vil tillatt utnyttning være 27 % BYA, en økning

administrasjonen anser som akseptabel dersom det skal etableres inntil fire boenheter med tilstrekkelig parkeringsareal. Minste uteoppholdsareal er satt til 200 m<sup>2</sup> pr. bolig, uavhengig av om det er ene- eller flermannsbolig. Innenfor planområdet er det planlagt et større areal til felles uteoppholdsareal/lekeareal, som ifølge planfremmer vil være dekkende også ved flere enheter i område. Slik sett videreføres viktige kvaliteter fra gjeldende plan også for en økning i antall beboere.

Videre vil det fortsatt være krav om 2 parkeringsplasser pr. enebolig. Når det gjelder parkering for to- og flermannsboligene, er 1,5 parkeringsplass pr. bolig i tråd med de prinsippene kommunen har lagt til grunn i andre planer, og administrasjonen har ingen innvendinger mot dette.

**Rådmannens innstilling:**

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i pbl. §12-10 å legge forslag til endring av detaljregulering for boliger Vøllovegen til offentlig ettersyn.

RETT UTSKRIFT  
DATO 18.mai.2020