



Hol kommune

Arkivsak-dok. 14/04039-48
Saksbehandler Odd Geir Abeland

Saksgang
Utvalg for plan og utvikling
Kommunestyret

DETALJREGULERING FOR NÆRINGSOMRÅDE VØLLO, GEILO: 2. GANGS BEHANDLING

Saken avgjøres av:

Kommunestyret fatter endelig vedtak av detaljreguleringsplan

Vedlegg:

Plankart 19.10.2016
Planbestemmelser 30.11.2016
Planbeskrivelse 27.10.2014
Statens vegvesen, innsigelse, 19.01.2015
Trafikknotat 19.10.2016
Tekniske detaljplaner, 18.10.2016
Statens vegvesen, svar på spørsmål om trekking av innsigelse, 28.11.2016
Støyvurdering med steinknusing/pigging, med og uten skjerming, 10.02.2015
Støyvurdering område C og D, 30.11.2016
Støyvurdering område F med massedeponering, 30.11.2016
Saksutskrift UPU 48/14, 13.11.2014

Dokument i saka:

Se dokumentjournal i 360

Saksopplysninger:

I samsvar med kommunedelplan for Geilo, datert 24.06.2010, og kommunestyrets vedtak av kommunal planstrategi, 27.09.2012, har rådmannen utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for nytt næringsområde på Vøлло, Geilo. Asplan Viak AS avd. Ål utarbeider planforslaget.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et næringsareal for industri, mellomlagring av masser og annen næring i Geiloområdet. I kommunedelplan for Geilo er område I3 avsatt

til industriformål, og Hol kommune har tatt oppgaven med å lage en offentlig detaljreguleringsplan for området.

Planforslaget var til 1. gangs behandling i Utvalg for plan og utvikling 13.11.2014. Forslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 01.12.2014 til 26.01.2015. Støyutredning av området ble foretatt tidlig i 2015.

Gjennomgang av innkomne merknader

Under offentlig ettersyn har det kommet inn flere merknader, deriblant innsigelser på 3 punkter fra Statens vegvesen. Innkomne merknader til varsel om oppstart er kommentert og vurdert i planbeskrivelsen, datert 27.10.2014. I dette dokumentet oppsummeres og kommenteres merknadene som har kommet i forbindelse med utarbeidelsen av forslaget høsten 2014 og i forbindelse med offentlig ettersyn. Nedenfor følger en gjennomgang av innkomne merknader.

Avsender og dato	Resyme av innhold	Vurdering
1. Torleiv Ødegard, 16.10.2016	Er grunneier i området. Viser til at han tidligere var positiv til etablering av industriområdet. Det fremkommer nå at det trengs areal til massedeponi og til å knuse stein. Dette betyr at han ikke lengre frivillig vil avgi grunn til tiltaket. Dersom området likevel blir til industri må det legges sterke føringer for bruken.	Reguleringen er i utgangspunktet uavhengig av eiendomsforholdene. I henhold til støyvurderingene foreslås det å ta ut muligheten for knusing av stein. Jfr. pkt. 4.3 skal det ikke tillates å ta ut masser utover det som skal til for å etablere tomtene.
2. Torleiv Ødegard, 26.10.2016	Viser til rådene i rapport om biologisk mangfold. Fysiske inngrep må unngås for å bevare naturverdiene i området.	Forholdet til biologisk mangfold er drøftet i planbeskrivelsen med bakgrunn i rapport fra biolog som har undersøkt området. Det er et lokalpolitisk valg som er avgjørende for hva området skal bli i fremtiden.
3. Lars Vilhelm Isungset, 21.10.2014	Er grunneier i området. Viser til at området i dag er et fint tur- og bærområde. Påkjøringen til næringsområdet vil krysse gangveg og gi økt risiko for ulykker. Knuseverk og massedeponi vil gi støv- og støyplager. Estetisk vil området bli forringet ved etablering av næringsområdet. Ønsker ikke at	Området reguleres i tråd med politiske valg i kommunedelplanen for Geilo. Det er opp til lokaldemokratiet å avgjøre fremtidig arealbruk.

	grunnen han eier skal bli til industriområde.	Bekymringene rundt støy- og støv vil reduseres dersom tilrådingen i saken blir vedtatt. Grunneierspørsmålet er uavhengig av reguleringsprosessen. I forhold til trafiksikkerhet vil tiltakene bli vurdert opp imot den trafikk som skapes fra feltet. Det pågår dialog med vegvesenet angående dette.
4.Olav Arne Brattåker, Bodil Brattåker Stuestøl, 27.10.2014	Har merknader vedrørende den overordnede lokalisering av industriområdet. Et slikt område bør flyttes lengre fra bebyggelse. Ulempene er støy, reduserte eiendomsverdier, ødeleggelse av rekreasjonsområde. Opplyser videre om at de har sendt inn merknader til kommunedelplanen.	Den overordnede lokalisering har vært gjenstand for en prosess gjennom kommunedelplanen for Geilo. Administrasjonen har fått i oppdrag å regulere i henhold til føringen i kommunedelplanen. Det er en politisk avgjørelse om en vil gå for en annen løsning.
5.Odd Isungset, 27.10.2014	Har odell på gardsbruk med grunn innen området. Planen betyr risiko for knusing av stein og massedeponi. Den foreslåtte planen vil forringe livskvaliteten til de som bor på gården og gjøre det mindre aktuelt for neste generasjon å ta over. Kommunen bør skrinlegge planen og finne alternativ lokalisering som ligger lengre fra bolighus. Mener at motstanden fra grunneierne i planen er underkommunisert i sakspapirene	Viser til vurderingen under innspill nr. 4. Både dagens grunneier Sverre Isungset og sønnen med odell på garden har tydelig gitt uttrykk for at de ikke ønsker næringsområdet.
6.Sverre Isungset, 27.10.2014	Viser til tidligere brev og understreker at han er kraftig imot planen og forundret over at Hol kommune ikke tar motstanden på alvor. Mener at plasseringen av et slikt område er helt malplassert og at det finnes rikelig med områder i kommunen til slik aktivitet. Blir ikke aktuelt å selge grunn til tiltaket.	Viser til vurderingen under innspill nr. 4 og 5.

<p>7.Torleiv Ødegard, 15.12.2014</p>	<p>Viser til tidligere innspill. Grunneierne har hele tiden vært totalt avvisende til steinknusing. Siden steinknusing er på kartet må miljømessige og helsemessige konsekvenser utredes. Stiller spørsmål ved om dette er måten og opprettholde bosetting i grendene.</p>	<p>Siden mulighet for knusing av stein er foreslått tatt ut kommenteres punktene ikke videre.</p>
<p>8.Lars Terje Slåke, 1.1.1015</p>	<p>Eier areal vest for området og har regulerte boligtomter. Er bekymret for at tomtene ikke vil være salgbare hvis det tillates med et område for steinknusing og massedeponi. Etterlyser støyrapport og mener at det må lages planskilt kryssing for kryssing av g/s-veg. Sør om det er politisk vilje til å gjennomføre planen siden grunneierne er imot.</p>	<p>Støyberegning er nå foretatt og det kan ikke tillates med steinknusing. I forhold til trafikk er det dialog med statens vegvesen angående hvilke tiltak som trengs. Grunneierspørsmålet er i utgangspunktet uavhengig av reguleringsprosessen.</p>
<p>9.Vidar Auve, 2.1.2015</p>	<p>Påpeker at det mangler støyrapport og at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til trafiksikkerhet</p>	<p>Støyrapport er nå utarbeidet. I forhold til trafikk og tiltak forgår det dialog med vegvesenet.</p>
<p>10.Sunniva Sandsmark, 16.2.2015</p>	<p>Kommer i brevet med en rekke påstander om hvordan det blir hvis næringsområdet realiseres. Har lagt ved kart som viser hvor mange boliger som ligger nær området og som vil miste markedsverdi. Viser visere til at området vil bli et «sørgelig» syn ved inngangen til Geilo Nasjonalparklandsby. Næringsområdet vil sannsynligvis føre til fraflytting og dårligere levevilkår og er dermed ikke i tråd med valgprogram som ønsker «mer liv i bygdene». Etterlyser støyanalyse. Viser til at politikerne har nedlagt barnehagen, solgt grendahuset og forstår ikke at politikerne kan si at de ønsker vekst i bygdene.</p>	<p>Støyanalyse er foretatt. Påstandene betraktes som innspill til den politiske behandlingen.</p>
<p>11.Asbjørn Tragethon, 21.1.2015</p>	<p>Ønsker på vegne av Geilo Maskin AS å påpeke fordelene ved å bygge en ny bru over elven. Med forbindelse mellom RV 7 og Skogsbilvegen får en rask og miljøvennlig tilgang til Hol pukkverk. Om ønskelig kan en da etablere tyngre næringsvirksomhet på arealer som er mindre konfliktfylte.</p>	<p>I et overordnet samfunnsperspektiv er det lurt hvis Geilo får til en forbindelse mellom Hol pukkverk og Geilo på sørsiden av Hallingdalselven. I dag blir masser</p>

		<p>transportert unødvendig langt og gjennom tettbygde områder. I denne situasjonen er det likevel mange forhold som må vurderes og dette bør sees i en større sammenheng. Overordnet lokalisering av næringsområdet og løsning av massespørsmålet må imidlertid avklares gjennom overordnet plan. I denne reguleringsplanen jobber administrasjonen ut fra føringene i gjeldende kommunedelplan</p>
<p>12.Amund Endrestøl, 25.1.2015</p>	<p>Viser til at planområdet er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon. Bemerket at kommunen omtaler området med forskjellig ordbruk (industri og næring). Antar at området vil bli lite brukt som friluftsområde når næringsområdet kommer. Er skeptisk til at stien ned til elven blir urørt og mener avstanden til elven er for liten. Har lagt ved bilder for å illustrere avstanden. Viser til at det er stor motstand mot tiltaket i lokalområdet og at «Ingen i grenda ønsker mer støy, støv og tung trafikk og en forringelse av turområdet».</p>	<p>Hvilken bruk det tillates i næringsområdet blir fastsatt gjennom planprosessen og har derfor ikke vært entydig. Skal det bli et næringsområde som kan utvikles må området ha en vis størrelse og det blir et dilemma hvor mye areal en skal avsette som grønt langs elven. Lokaliseringen av næringsområdet er det opp til lokaldemokratiet å avgjøre.</p>
<p>13.Heidi Pukerud, 25.1.2015</p>	<p>Leverer uttalelse på vegne av beboere og grunneiere i Lien. Totalt 88 underskrifter. Grenda har nylig mistet sin barnehage, grendehuset og mistes realiseres næringsområdet mister grenda også sitt</p>	<p>Forholdet mellom bruk og vern av området blir en del av den politiske vurdering. Kommunen</p>

	<p>rekreasjonsområde. Området benyttes til tur, fiske, ski og lek. Speiderleiren brukes flittig og området er et av de mest skjermede områder for rekreasjon på Geilo. Mener at planens omfang tilsier at den bør konsekvensutredes. Mener ikke at kollene i området gir tilstrekkelig skjerming mot støy og støv, at byggene blir høyere enn de naturlige høydene i området. Boligene og grenda vil bli negativt påvirket, helsemessig, økonomisk og trafikalt. Mener at grøntområde langs jernbanen ikke vil fungere og at avstandene fra næringsområde til elva er for liten. Spør om hvordan overvann skal håndteres. Påpeker at støyutredning må foretas. Mener ikke planen tar hensyn til rapporten vedrørende biologisk mangfold og at dette ikke er i tråd med kommunen som nasjonalpark kommune.</p>	<p>er myndighet i forhold til konsekvensvurdering og har ikke sett behov for KU. Planen er vurdert etter forskriften og det avgjørende er at byggeområdet er avsatt i vedtatt kommunedelplan. I praksis er de tema som ville blitt utredet i en konsekvensvurdering også utredet i plansaken. Skal området brukes til næring kan en naturlig nok ikke ta vare på landskapet og bygg og installasjoner vil kunne bli synlige selv om området ligger relativt godt skjermet. Det er ikke mulig å ta vare på koller og øvrige naturverdier i området dersom en skal få til et næringsareal. Administrasjonen har utarbeidet planen ut fra kommunedelplanen og har arrondert næringsområdet slik at en ikke utnytter hele området, men tar hensyn til blant annet elven og noen koller i området. Det er iboende motsetninger mellom bruk av området til næring og vern av området til natur/friluftsliv. Det er</p>
--	---	--

		denne avklaringen lokalpolitikere må ta stilling til gjennom planprosessen.
14.Olav Arne Brattåker og Bodil Brattåker Stuestøl, 24.1.2015	Mener at området er for viktig til rekreasjon, lek og læring til å skulle benyttes til industriområde. Området består av et urørt skogsområde med kullgroper, en gammel bru og et rikt plante- og dyreliv. Området har potensiale til verdier knyttet til natur og kultur. Alternativ bruk kunne være bolig eller fritidsbebyggelse. Eier område E og kunne tenkt dette areal regulert til «grønt/turisme/parkering/næringsvirksomhet knyttet opp mot rekreasjonsområde og/eller bolig/fritidsbolig.» Ber om 50 m buffersone mellom boliger og industri og krav til støyskjerming.	Det er ikke verdier i området som kommunen har plikt til å ta vare på i henhold til lovverket og fremtidig bruk av området er dermed et lokalpolitisk spørsmål. Det er ikke et formål som dekker de ønsker som grunneier har. En regulering til bolig eller fritidsbebyggelse vil være i strid med kommunedelplanen og utenfor administrasjonens mandat. Avstand mellom boliger og næringsareal vurderes til å være tilstrekkelig i planen.
15.Magne Gunnar Brattåker, 24.1.2015	Eier gbnr. 61/52 og har noen spørsmål til gang- og sykkelvegen som er regulert ved og på tomten. 1. G/S-vegen er tegnet inn på tomten. Bør den flyttes nordover? 2. G/S-2 skal bli privat, hvem skal da ha vedlikeholdet? Hvis det er tenkt bom bør den oppsettes øst for tomten for ikke å ødelegge for mulig bygging av garasje.	1.Det er hovedsakelig grøftearealet som er regulert inne på tomten. G/S-vegen består av dagens veg som endrer formål fra bilveg til g/s-veg. Det er ikke noen planer om å endre dagens veg og reguleringsplanen vil bety at det G/S-2 i praksis blir adkomstveg til 61/52. 2.En privat veg vedlikeholdes av veieier hvis ikke det er inngått annen avtale. 3. Det er naturlig å ha bom eller annet hinder som gjør at G/S

		2 ikke kan brukes til gjennomkjørsel. Det tilføyes planen at bom settes opp øst for 61/52.
16.Statens vegvesen, 19.1.2015	<p>Har 3 innsigelser til planen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Jfr. dialog er det antydnet en trafikk på 250 ÅDT. Vegvesenet mener at denne mengden er alt for lav ut fra områdets størrelse, muligheten for handel og siden det ikke er angitt om det blir massetransport ut og inn. Kan godkjenne planen uten videre trafikkvurderinger dersom det settes begrensning på 7200 m2 BRA, handel ikke tillates og massehåndtering skal foregå lokalt. 2. Med økt trafikkmengde mener vegvesenet at det må lages en ny utforming av gangvegen som krysser ved riksvegen. Kryssingen tas lengre fra riksvegen og må sannsynligvis foregå via en forlenget dråpe. 3. Bestemmelse 6.3 er uklar. Vegvesenet vil forutsette at utbedret adkomst og gangveg er ferdigopparbeidet før næringsområdene tas i bruk. 	<p>1. Det er vanskelig å beregne trafikkmengden fra et område som dette, men støyrapporten tilsier at det ikke kan tillates masseuttak og knusing av tilkjørte masser. Dette vil redusere trafikken betraktelig. Det foreslås bestemmelse om at det ikke tillates detaljhandel, men at det i deler av områder kan være plasskrevende varehandel. Kommunen har foretatt nærmere trafikkberegninger for å få til større utbygging. Beregningene viser at en kan tillate en utbygging på 20 000 m² BRA , inkludert plasskrevende varehandel inntil 5000 m² BRA.</p> <p>2. Det er utformet en detaljplan for møtet mellom riksveg/V1 og gangveg. Løsningen utformes avhengig av konklusjonen på nr. 1.</p> <p>3. Bestemmelse 6.3 sier at adkomstvegen inn i området samt G/S1 og tilhørende sammenkoplinger skal være opparbeidet før</p>

		næringsområdet kan tas i bruk. Formuleringen endres i tråd med anbefaling fra vegvesenet.
17.Aud Borgny, Egil og Vidar Bråten, 25.1.2015.	Er nabo til området og ser med bekymring på at det skal komme industriområde. Dette vil medføre støv, støy, forurensning, forringede livskvaliteten, forringede eiendommenes verdi og vil gå utover trafiksikkerheten.	Tar opp en rekke av de tema som også er tatt opp i andre innspill. Viser til vurderingen av innspill nr. 13.
18.Ole Georg Teigen 26.1.2015	Er eier av grunn ved inngangen til området. Næringsområdet bør ligge på andre siden av elva. Vil ikke gi veirett over eiendommen sin. Viser til at dagens vei er en anleggsvei og kan ikke utvides uten at grunneier gir tillatelse.	Det er et lokalpolitisk valg om en vil gå for næringsområdet. Dersom en vedtar planen har en etter lovgivningen tilstrekkelige virkemidler til å gjennomføre planen.
19.Anne Marie Markegård, Ivar Markegård, Håkon Hallingstad, Knut Arne Hallingstad, Birgit Hallingstad	Stiller seg bak fellesuttalelsen (innspill nr. 13) og vil kommentere et par ytterligere forhold. Stiller spørsmålstegn ved lokaliseringen av et område med tillatelse til deponi, pigging og knusing. Hvis dette var intensjonen i kommunedelplanen stilles spørsmålstegn ved lokaliseringen nær boliger med tilhørende konfliktpotensial. Stiller spørsmålstegn ved vurderingen i forhold til konsekvensvurdering og vil kreve at forholdet mellom næring kontra boligbebyggelse blir vurdert og ivare tatt. Bestemmelse 4.12 er svært romslig. Planen tilfredsstillende for entreprenørenes ønsker og behov på bekostning av livskvalitet og helse for beboere i området. Forventer at kommunen finner bedre løsninger for alle parter.	Reflektert innspill som stiller spørsmålstegn ved den overordnede lokalisering. Administrasjonen har oppfattet bestillingen slik at området skal romme den type aktiviteter som er nevnt. Støyutredningen har vist at dette ikke er mulig å få til. Det blir nå opp til lokalpolitikere å vurdere om en skal regulere område til annen næringsvirksomhet eller søke etter ny lokalisering.
20.Jernbaneverket, 29.1.2015	Planforslaget er utarbeidet i henhold til gitte føringer med avstand til jernbanen på 30 m og sikring med 1,8 m høyt flettverksgjerde. I ettertid har Jernbaneverket blitt gjort oppmerksom på at faren for viltpåkjørslar er stor langs denne strekningen. Det er derfor	Bestemmelse 4.13 endres i henhold til ønsket fra Jernbaneverket.

	ønskelig at § 4.13 endres slik at gjerde reduseres fra 1,8 m til 1,1 m og settes opp på den enkelte tomt 30 m. fra spormidt.	
--	--	--

Forhold til overordna plan:

I kommunedelplan for Geilo er område I3 satt av til industriformål. Planbeskrivelsen til kommunedelplanen sier blant annet:

«Intensjonen med det fremtidige området I3 er sikring av areal til mellomlagring av massar og etablering av arealkrevjande og/eller transportkrevjande verksemder».

Område I3 ligger langs sørsiden av jernbanelinja med et lite mindre areal vest for Vøllovegen som strekker seg sør for område I2, vest for gården Brattåker. I reguleringsplanprosessen syntes det lite hensiktsmessig å regulere med det mindre arealet som ligger vest for Vøllovegen, siden I2 tidligere ble omregulert til boligformål.

Planområdet er endret noe for få en mer hensiktsmessig arrondering av arealene. Arealene vestover er utelatt, og i stedet er området utvidet noe østover og gjort en del smalere enn i kommunedelplanen.

Det stilles i kommunedelplanen krav til *«skjermande vegetasjonsbelte mot byggeområde og offentlig veg som grensar inntil industriområde I1, I2 og I3, samt takast særskilt omsyn til støy, støv og luktutfordringer ved utforming av industriområde og lokalisering av verksemder».*

Miljøkonsekvenser:

Ulike konsekvenser for miljø fremgår av planbeskrivelsen.

Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i planarbeidet (se planbeskrivelsen pkt. 5.13). Registeringer av biologisk mangfold viser funn av en naturtypelokalitet med lokal verdi C (Rikere sump- og kildeskog). Lokaliteten ligger i det foreslåtte byggeområde F, og utbygging av området vil gå negativt utover denne naturtypen. Verdien av denne naturtypen er vektet lavere enn verdien av et nytt næringsområde.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Konsekvensene for helse-/miljø og beredskap fremgår av ROS- analysen i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Prosess for utvikling av området og selve planarbeidet medfører kostnader for Hol kommune. Kostnadene er estimert til ca 500 000,- kr, og 250 000,- kr. er gitt i tilskudd fra næringsfondet, saknr. 53/13.

Rådmannen vil fremme egen sak om videre arbeid med gjennomføring av reguleringsplanen, herunder grunnerverv.

Vurdering:

Massedeponi og steinknusing

Støyberegningen som er foretatt har avdekket at det ikke er mulig å drive steinknusing i planområdet. Dette betyr at det ikke vil kunne tillates virksomheter som innebærer steinknusing/pigging. Muligheten for denne type aktivitet tas derfor ut av plan.

Området satt av i plan til støyskjerming i forbindelse med planlagt steinknusing foreslås endret til næringsformål.

Område F var i utgangspunktet forbeholdt deponering, pigging og knusing av masser. Siden muligheten for steinknusing/pigging tas ut av plan, foreslås det at området blir forbeholdt mellomlagring og deponi av masser.

Ny støyrapport av området ble utarbeidet etter det ble kjent at steinknusing ikke lot seg gjøre i planområdet. Rapporten viser at massedeponi ikke medfører støypoblemer for nærmeste boliger ved området.

Virksomheter som tillates

Intensjonen med område I3 er ifølge kommunedelplan for Geilo å sikre areal til mellomlagring av masser og etablering av areal- og/eller transportkrevende virksomheter. Mesteparten av næringsaktørene som er interessert i å etablere seg på I3 er i hovedsak maskinentreprenører, busselskap og virksomheter som trenger areal til lager, verksted, maskinparkering og massehåndtering. Næringsaktørene ønsker også å etablere fellesarealer for å kunne dele administrasjonsbygg, kantine, vaskehall m.m.

Siden steinknusing/pigging tas ut av plan, åpner det opp for andre typer næring i området. Område I2 var tidligere satt av til håndverksvirksomheter/lettere industri og felles administrasjonsbygg for virksomhetene. I2 er nå omgjort til boligformål og allerede regulert. Administrasjonen vurderer det som naturlig at aktører som ønsker å etablere virksomheter som samsvarer med formålet i tidligere område I2 får etablere dette innenfor område I3 i detaljreguleringsplan for Vøllo.

Konflikt mellom dagens bruk av området og planlagt næringsformål

Det er sterke motsetninger mellom bruk av området til næring og dagens bruk av området til natur/friluftsliv. Forslag til byggeområder er planlagt plassert der konfliktnivået vurderes å være minst. De mest verdifulle områdene er lagt inn som hensynssoner.

Delområde E var i utgangspunktet ment som del av et sammenhengende grøntdrag sør for næringsområdet. Dette området ble innlemmet som del av næringsarealet i planen siden det allerede ble drevet industriell virksomhet her. I planens planbeskrivelse kapittel 5.5 står det blant annet:

«Den del av området som brukes til å gå tur og lek i dag er hovedsakelig det grøntområde som er nede langs elven og som i planen inngår i grøntstrukturen. Hadde område E ikke vært opparbeidet fra før ville deler av dette område sannsynligvis også blitt en del av grøntstrukturen.»

Virksomheten som foregår i dette området avsluttes ved årsskiftet 2016-2017, og dermed faller grunnlaget for at dette skal være en del næringsarealet bort. For å sikre et sammenhengende grøntdrag sør for industriområdet, som dermed omslutter hele næringsområdet, foreslår administrasjonen at område E tas ut av plan og erstattes med grøntareal.

I sammenheng med forslaget om å ta ut delområde E av plan, foreslås det at vei V2 justeres og ender ca midtveis langs område D. Området som var regulert til vei foreslås endret til næring.

Prosess med Statens vegvesen

Vegvesenet er eneste instans med innsigelse til planen. Ved offentlig ettersyn uttalte de at uten videre trafikkberegninger må det settes en reguleringsbestemmelse som begrenser bygningsmassen til 7200 m² BRA, handel skal ikke tillates og massehåndtering skal foregå lokalt. Det ble derfor foretatt en trafikkberegning med tilhørende tiltak ved påkoblingen mot riksvegen.

Etter forslag til endringer lagt frem i denne trafikkberegningen, trekker Statens vegvesen innsigelsene dersom det gjøres noen presiseringer i bestemmelsene. Presiseringene er som følger:

1. I trafikknotatet er det regnet med totalt 20.000 m² BRA bygningsareal, inkludert plasskrevende varehandel inntil 5000 m² BRA. Det må settes et tak tilsvarende dette i bestemmelsene.

2. I trafikknotatet er det beregnet at industriformål skal generere 3,5 bilturer pr. 100 m² BRA og plasskrevende varehandel 10 bilturer pr. 100 m² BRA. Det blir viktig å ikke tillate etableringer som skaper mer trafikk enn dette. Bestemmelsene er uklare ettersom det står «eksempelvis møbler». Vi mener møbler lett kommer over grensen på 10 bilturer pr. 100 m², og bør derfor neppe tillates på området på grunn av den trafikken en møbelforretning vil kunne skape. Vi mener «eksempelvis møbler» må strykes i bestemmelsene.

3. Bestemmelsene §§ 6.3 og 6.4 er foreslått under Samferdselsanlegg. Dette blir ikke riktig, da rekkefølgebestemmelsen i første rekke gjelder byggeområdene. Bestemmelsene må flyttes til en egen rekkefølgebestemmelse slik vi har påpekt i vår innsigelse.

Bestemmelsene endres i tråd med vegvesenets uttalelser.

Konklusjon

Planprosessen har avdekket at hovedparten av grunneierne og det lokale bygdesamfunnet er negative til at Vøllø utvikles til et næringsområde. Kritikken omhandler hovedsakelig forhold knyttet til muligheten for steinknusing med tilhørende ulemper i form av støy og støv.

Siden muligheten for steinknusing/massehåndtering tas ut av plan, vil støyen være betydelig mindre en planlagt. I tillegg er det i revidert plankart lagt inn i et sammenhengende grøntdrag som omslutter hele området som vil bidra til skjerming av næringsområdet.

Administrasjonen har forståelse for motstanden grunneiere og andre berørte har til planen, men området er allerede satt av og godkjent til næringsformål i kommunedelplan for Geilo.

Med bakgrunn i dette, og de endringer som er gjort i forbindelse med støyende aktiviteter, tilrår administrasjonen at området forblir regulert til næring i tråd med kommunedelplanen.

Med bakgrunn i vurderingene i saken foreslås følgende endringer i plankart og bestemmelser:

Plankart

- Kryssingen for gangvegen trekkes minst 5 m lengre unna riksvegen og utformes med en dråpe. Reguleringsplanen rettes opp med nytt kryss tilpasset eksisterende kanalisering i riksvegen.
- Støyvoll nord og vest for område F tas vekk.
- Grøntsonen vest for område F endres til næring.
- Området E tas ut og gjøres til grønstruktur
- V2 justeres og kuttes ca midtveis langs område D.
- Sørlig halvdel av V2 endres til næring.
- Det reguleres bom for biler på G/S-2 øst for eiendommen 61/52.

Bestemmelser

- I bestemmelse 2.1 legges det inn underpunkt «Fritidsbebyggelse», da eiendom 57/32 er regulert til fritid.
- Reguleringsbestemmelse 4. 12 angående mulighet for støyende aktivitet i område F tas ut.
- Bestemmelse 4.1 endres til: «Innenfor næringsområdet kan det plasseres industri, verksteder, lager, engrossvirksomhet og lignende. På område A og B tillates plasskrevende detaljhandel som eksempelvis biler og byggevarer. På øvrige arealer tillates det ikke med detaljhandel.»
- Det legges inn egne rekkefølgebestemmelser som bestemmelse 4.4 og 4.5 under punkt 4. *Bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 3, 4,7 og 10):*
Rekkefølge
4.4 «Krysset mellom Rv 7 og V1 med tilhørende gangvei skal tilfredsstille kravene i vegnormalen før første næringsbygg kan oppføres i næringsområdet.»
4.5 «Før det gis tillatelse til tiltak i næringsområdet skal følgende være gjennomført:
 - endret kryss mellom Rv. 7 og V1 med gangvei
 - V1 med tilhørende sammenkoplinger til eksisterende adkomstveier
 - G/S1
 - bom i G/S2»
- Det legges til ny bestemmelse 4.11:
4.11 «Det tillates maksimalt 20.000 m² BRA bygningsareal innen næringsområdet, av dette skal plasskrevende varehandel ikke utgjøre mer enn 5000 m² BRA.»
- Bestemmelse 6.3 endres slik: «Atkomst til næringsområdene fra Rv. 7 med tilhørende gangveg skal være opparbeidet før næringsområdene kan tas i bruk. Det skal

utarbeides byggeplan for krysset som skal godkjennes av vegvesenet før opparbeidelse av næringsområdet startes.»

- Bestemmelse 4.13 endres til 4.15 med følgende endring: «Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde på den enkelte tomt på 1,1 m. Gjerdet settes opp 30m fra spormidtd og settes opp samtidig med opparbeidelse av hver enkelt tomt.»
- Bestemmelse 6.3 endres til: «V3 skal være opparbeidet før det kan gis byggetillatelse på tilstøtende næringsarealer.»
- Bestemmelse 6.4 endres til: «V1 og V2 skal ha fast dekke.»

Gammelt punkt 6.4 angående område E er tatt ut da område E ikke lenger er med i planen. Gammelt punkt 6.6 er tatt ut da Vøllo-undergangen er realisert.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar følgende endringer i planforslaget før saken fremmes for kommunestyret:

Endringer på plankartet:

- Kryssingen for gangvegen trekkes minst 5 m lengre unna riksvegen og utformes med en dråpe. Reguleringsplanen rettes opp med nytt kryss tilpasset eksisterende kanalisering i riksvegen.
- Støyvoll nord og vest for område F tas vekk.
- Grøntsonen vest for område F endres til næring.
- Området E tas ut og gjøres til grønstruktur.
- V2 justeres og kuttes ca midtveis langs område D.
- Sørlig halvdel av V2 endres til næring.
- Det reguleres bom for biler på G/S-2 øst for eiendommen 61/52.

Endringer i bestemmelsene:

- I bestemmelse 2.1 legges det inn underpunkt «Fritidsbebyggelse», da eiendom 57/32 er regulert til fritid.
- Bestemmelse 4. 12 angående mulighet for støyende aktivitet i område F tas ut.
- Bestemmelse 4.1 endres til: «Innenfor næringsområdet kan det plasseres industri, verksteder, lager, engrossvirksomhet og lignende. På område A og B tillates plasskrevende detaljhandel som eksempelvis biler og byggevarer. På øvrige arealer tillates det ikke med detaljhandel.»
- Det legges inn egne rekkefølgebestemmelser som bestemmelse 4.4 og 4.5 under punkt 4. *Bebyggelse og anlegg, næringsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 3, 4,7 og 10):*
Rekkefølge
4.4 «Krysset mellom Rv 7 og V1 med tilhørende gangvei skal tilfredsstille kravene i vegnormalen før første næringsbygg kan oppføres i næringsområdet.»
4.5 «Før det gis tillatelse til tiltak i næringsområdet skal følgende være gjennomført:

- endret kryss mellom Rv. 7 og V1 med gangvei
- V1 med tilhørende sammenkoplinger til eksisterende adkomstveier
- G/S1
- bom i G/S2»
- Det legges til ny bestemmelse 4.11:
4.11 «Det tillates maksimalt 20.000 m² BRA bygningsareal innen næringsområdet, av dette skal plasskrevende varehandel ikke utgjøre mer enn 5000 m² BRA.»
- Bestemmelse 4.13 endres til 4.15 med følgende endring: «Mot jernbanen skal det settes opp flettverksgjerde på den enkelte tomt på 1,1 m. Gjerdet settes opp 30m fra spormidtd og settes opp samtidig med opparbeidelse av hver enkelt tomt.»
- Bestemmelse 6.3 endres til: «Atkomst til næringsområdene fra Rv. 7 med tilhørende gangveg skal være opparbeidet før næringsområdene kan tas i bruk. Det skal utarbeides byggeplan for krysset som skal godkjennes av vegvesenet før opparbeidelse av næringsområdet startes.»
- Bestemmelse 6.4 endres til: «V1 og V2 skal ha fast dekke.»

Gammelt punkt 6.4 angående område E er tatt ut da område E ikke lenger er med i planen.
Gammelt punkt 6.6 er tatt ut da Vøllo-undergangen er realisert.

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for næringsområde Vøllo, Geilo.

Underskrift