



Detaljregulering for Breidablikk II, politisk avklaring

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Lekeplass skal avsettes som eget formål i plankartet. Arealet skal utvides slik at det gir tilstrekkelig kapasitet for både barn i alderen 1–5 år og barn i aldersgruppen 5–13 år.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- Fullstendig saksprotokoll, 21.08.25 (Sak 94/25)
- Brev til planfremmer, datert 06.11.25
- Brev fra planfremmer, datert 24.11.25
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 29.10.25
- Planfremmers oppsummering av innkomne merknader, datert 29.10.25
- Forslag til plankart, datert 23.04.25

Saksopplysninger

Det vises til vedlagt saksprotokoll, Sak 94/25. Utvalget vedtok følgende 21.08.25:

- *Før planforslaget til Breidablikk 2 fremmes til 2. gangs behandling, må areal til nærlekeplass/ plasser være sikret. Arealet/ arealene må gi tilstrekkelig kapasitet for barn i alderen 1- 5 år og barn i aldersgruppen 5- 13 år.*

Planfremmer sendt et revidert planforslag den 29.10.25, der det foreslås (pkt. 3.1.4.):

- *Før Areal til nærlekeplass (aldersgruppen 5-13 år) er sikret gjennom etablerte offentlige tilgjengelige områder i nærområdet. ~~– kan det inngås avtale med kommunen/andre innenfor planområdet til reguleringsplan for «Skole- og idrettsområde – Geilo» for å løse arealproblemet.~~*

Forhold til overordnet plan

Det vises til vedlagt saksprotokoll, 1.gangs behandling av denne saken sak 94/25.

Miljøkonsekvenser

Det vises til vedlagt saksprotokoll, 1.gangs behandling av denne saken sak 94/25.

Økonomiske konsekvenser

Det vises til vedlagt saksprotokoll, 1.gangs behandling av denne saken sak 94/25.

Vurdering

Som del av behandling av denne saken etter offentlig ettersyn må kommunen sikre at alle nødvendige arealer for gjennomføring av planen inngår i planforslaget. Det er vanskelig å se at ordlyden fra vedtaket, dvs. at nærlekeplass må være sikret før 2.gangs behandling, kan tolkes som en bestilling til planfremmer å sikre en referanse til *'tilgjengelige områder i nærområdet'* som en del av reguleringsbestemmelser. Etter rådmannens vurdering er den foreslåtte bestemmelsen i punkt 3.1.4 ikke i tråd med vedtaket i sak 94/25.

Rådmannen vurderer at det tidligere politiske vedtaket forutsetter at nødvendig nærlekeplass avsettes i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-5, og at disse vises i plankartet som skal vedtas.

Administrasjonen har senere, i brev til planfremmer datert 06.11.25, igjen anbefalt at tilstrekkelig lekeareal sikres i tråd med vedtaket. Planfremmer mener på sin side at behovet er allerede er dekket gjennom etablerte, offentlig tilgjengelige områder i nærområdet, og viser bl.a. til Slåttahølen (100 m) og skolen (200 m).

Dersom UPU vedtar at planen skal sikre nok lekeareal for barn i begge aldersgrupper innenfor planområdet, kan én løsning fortsatt være å utvide bestemmelsesområde #1 (se vedlagt plankart datert 23.04.25). Planfremmer kan også vurdere andre egnede arealer rundt det planlagte bygget på bakkenivå. I så fall må planbeskrivelsen oppdateres, bl.a. med sol- og skyggeanalyse for høstjevndøgn kl. 15:00, samt reviderte illustrasjoner.

Administrasjonen tidligere anbefalt å utvide lekearealet og sikre dette formålet i plankartet i sak 94/25, men flertallet fulgte ikke denne anbefalingen. Administrasjonen innstiller fortsatt på denne løsningen, da planfremmer ikke har kommet med en alternativ løsning som følger opp utvalgets vedtak.

Det er viktig å få på plass en politisk avklaring for å sikre videre fremdrift i saken. Øvrige merknader fra høringen vil bli behandlet ved 2. gangs behandling.