



Detaljregulering for boliger i Nye Havsdalsvegen - 1. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for plan og utvikling	

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for boliger i Nye Havsdalsvegen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Reguleringsbestemmelser pkt. 3.1.1.4 endres til: *'BK1-BK2: Det skal avsettes 25m² per boenhet til leke- og uteoppholdsareal, hvorav 5m² skal avsettes til felles lekeareal. Både felles og private uteoppholdsarealer kan inngå i kravet. Av lekearealet skal min. 50m² planeres og avsettes til sandlekeplass tilrettelagt for aldersgruppen 1-5 år.'*
- Tilstrekkelig leke- og uteoppholdsarealer skal sikres i plankart ift. endret bestemmelser pkt. 3.1.1.4, og planmaterialer skal oppdateres.
- Bestemmelser pkt. 3.1.3 endres til: *'I tillegg er maks bygningshøyde satt til kote 795 for BK1 og kote 794 for BK2.'*
- Bestemmelser pkt. 5.1 a) endres til:
'For nye boliger innenfor planområdet, skal nødvendig kapasitet i kommunal vann- og avløpsinfrastruktur være sikret etablert. Dette omfatter:
 - Kapasitetsøkning ved Geilo vannverk (inkludert nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr).*
 - Utvidelse av distribusjonsnettet for vannforsyning og etablering av nytt høydebasseng i Vestlia.*
 - Etablering av ny avløpsledning fra Geilo sentrum til Geilo renseanlegg.'*

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling.

Vedlegg

- 1 Reguleringskart datert 24.02.26
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 13.04.26

- 3 Planbeskrivelse datert 13.03.26
- 4 Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12
- 5 Rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp
- 6 ROS-analyse datert 13.03.26
- 7 Innkomne merknader_samlet
- 8 Trafikkvurdering datert 11.11.25
- 9 Myrkartlegging datert 06.09.24
- 10 Illustrasjonsplan datert 30.09.25
- 11 Veiplan (TC101) datert 30.09.25
- 12 Overvann plan (HB102) datert 11.03.26
- 13 VA-plan datert 13.03.26
- 14 VA tegning (HB101) datert 12.01.26
- 15 Støyvurdering datert 16.01.26
- 16 Sol skygge kart uten bygg, datert 30.09.25
- 17 Sol skygge kart med bygg, datert 30.09.25
- 18 Sol skygge kart med støyskjerm, datert 30.09.25

Saksopplysninger

Området ligger mellom Nye Havsdalsvegen og Bardølavegen. Planforslaget omfatter revidering av områderegulering for Nye Havsdalsvegen (vedtatt 2012) for å tilrettelegge for inntil 46 små boenheter (maks. 40 m²). Planarbeidet omfatter også eksisterende boliger (felt BF1-BF4), samt etablering av ny gang/sykkelvei, parkeringsanlegg og teknisk infrastruktur inkludert en ny flomvei.

Hensikten er å gi et kompakt boligtilbud både for reiselivet og studierelaterte behov. Planfremmer ønsker ikke å låse formålet til studentboliger, selv om ny kart- og planforskrift (fra 01.07.2025) åpner for at dette kan angis som eget formål. Kommunen må derfor vurdere forslaget som et ordinært boligprosjekt utenfor handelssentrumet. Intensjon fra områderegulering i 2012 var også sikring av romslig felles uteoppholdsareal per enhet.

Forhold til overordnet plan

Planområdet ligger som «nåværende tettbebyggelse» i kommunedelplan for Geilo (2010), og som boligformål i områdeplanen for Nye Havsdalsvegen (vedtatt 2012). Sammenlignet med områdereguleringen fra 2012, som la til rette for 20 boenheter og delt adkomst, innebærer planforslaget en høyere utnyttelse og kun en adkomst fra Nye Havsdalsvegen. Ift. gjeldende plan ble felt BK1 regulert med 8 enheter og med adkomst fra Nye Havsdalsvegen, mens felt BK2 ble regulert med 12 enheter og adkomst fra Bardølavegen.

Planfremmer vil kun utvikle felt BK1 og BK2 fra gjeldende plan, og det vises til figur 1 og 2 under. Planfremmer har da ingen planer for eksisterende eneboliger i felt BF1-BF4. Planforslaget innebærer en vesentlig reduksjon av både minste uteoppholdsareal (MUA) og felles leke- og oppholdsareal per boenhet. Felt BK1 vil også komme 2 m nærmere naboeiendom i nord, samt øke maks. tillatt mønehøyde med 1 m. Tabell 1 nedenfor viser hvordan planforslaget forholde seg til gjeldende plan fra 2012.

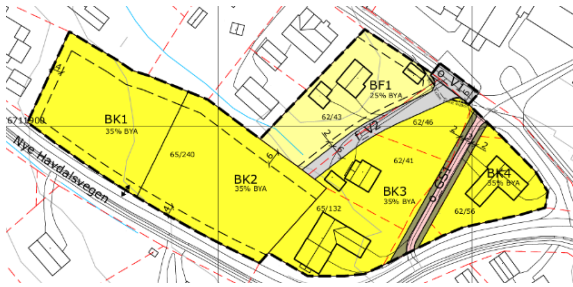


Fig. 1 Gjeldende reguleringsplan 2012



Fig. 2 Forslag til plankart datert 24.02.26

Tabell 1: Forskjellen mellom områderegulering og planforslag i 2026.

	2012	2026
Antall boenheter	20 (8 BK1, 12 BK2)	46
Tillatt utnyttning (% BYA)	35	40
Maks. bygningshøyde (kote)	BK1: 797 og BK2: 796	BK1: 798 og BK2: 794
Bygningshøyde	'Inntil 2 etasjer'	8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.
Maks. bolig størrelse (m2)	BK2: 55-65 (BK1 ikke med)	BK1 og BK2: 40
Bil parkeringsplasser per boenhet, inkludert øvrige parkeringskrav	1 til 80m2 (BK2), 2 over 80m2 (BK1), inkl. 0,25 til gjester	0,5 per enhet, inkl. 1 sykkelparkingsplass
2 bilturer per parkeringsplass	Ca. totalt 66 bilturer, med 30 øst fra BK2, og 36 vest fra BK1	Ca. totalt 46 bilturer, alt inn/ut fra vest
MUA/lekeareal:		
MUA/lekeareal totalt (m2)	1700	646
MUA per enhet (m2)	60	10,7 (492m2 i plankart)
Lekeareal per enhet (m2)	25	3,35 (154m2 i plankart)

Boligstrategien.

Hol kommunes boligstrategi (vedtatt 24.02.2022) er et politisk styringsdokument og skal legges til grunn som overordnet føring i vurderingen av planer. Den legger særlig vekt på behov for flere mindre enheter sentralt på Geilo, og at boliger skal ligge inne eller tett på sentrum og trygge møteplasser. Tilrettelegging for attraktive og universelt utformede møteplasser, samt gangavstand til tettstedssentra, vil også å bidra til gode bomiljø og godt oppvekstmiljø.

Samfunnsdel 2018-2030.

Det er et mål i samfunnsdelen om å ikke øke biltrafikken, selv om antall innbyggere og besøkende øker. Det betyr at det må tilrettelegges for alternativer og satses på grønn mobilitet, blant annet gjennom tilrettelagte gang- og sykkelveger.

Miljøkonsekvenser

Det vises til rådmannens vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12 (vedlagt).

Kort oppsummert er det ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal eller regional forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Planområdet er i tilgjengelige offentlige databaser registrert som myr, og kommunens landbruksrådgiver har tidlig i planprosessen presisert omfanget av nødvendig kartlegging. Den gjennomførte myrkartleggingen dokumenterer at det aktuelle myrområdet er sterkt påvirket av tidligere inngrep og vurderes å ha begrenset naturverdi. Førre-var-prinsippet etter § 9 gis dermed begrenset selvstendig betydning, og den samlede belastningen etter § 10 vurderes som akseptabel. Prinsippene i §§ 11 og 12 er ivaretatt gjennom krav til overvanns- og flomhåndtering som forutsettes bekostet av tiltakshaver, samt gjennom en samlet avveining av miljømessige og samfunnsmessige hensyn i tråd med kommunens boligstrategi.

Det vises også til rådmannens vurdering av kommunal infrastruktur for vann og avløp, gjort i samråd med Teknisk etat (vedlagt). Det er vurdert at utbygging av planområdet bidrar til økt belastning på kommunale VA-anlegg, og jf. rådmannens innstilling, anbefales det nødvendig rekkefølgekrav for å sikre forsvarlig gjennomføring. Dvs. planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser pkt. 5.1 b), at tilstrekkelig kapasitet på avløpsanlegg skal kun dokumenteres i byggesøknad, er ikke tilfredsstillende.

Rådmannen vurderer vedlagt VA-plan og ROS-analyse gir et tilstrekkelig og robust grunnlag når det gjelder overvann og flomhåndtering, og viser til vurdering av dette nedenfor. Rådmannen mener at forhold knyttet til renovasjon og tilgang for brann- og redningskjøretøy er tilstrekkelig vurdert gjennom planbeskrivelsen, og ROS-analysen.

Økonomiske konsekvenser

Anbefalt rekkefølgekrav gir grunnlag for forhandling om utbyggingsavtale med kommunen.

Vurdering

Boligstrategien og studentbolig konseptet

Ny kart- og planforskrift trede i kraft 01.07.2025. Den åpner for bruk at studentboliger kan angis som eget formål. Planfremmer nevner at erfaringene med studentundervisningen på Geilo er at undervisningen nå er blitt samlingsbasert, og at studentene bor på hotellet. Planforslaget åpner for boligbebyggelse med en utforming som i praksis kan benyttes både til studentboliger og andre boliger for fast bosetting. Planfremmer ønsker ikke å låse formålet til studentboliger, og da må kommunen forstå forslaget som et ordinært boligprosjekt utenfor handelssentrumet.

Etter rådmannens synspunkt, er det etterspørsel i boligmarkedet som blir styrende til videre utvikling av nye boligbebyggelse her. Da er viktig at kommunen sikrer gode bomiljø og godt oppvekstmiljø ift. boligstrategien uavhengig av tenkt brukergrupper. Videre kan det legges til grunn at desto mindre boenhetene er, desto viktigere blir kvaliteten og tilgjengeligheten på felles uteoppholdsarealer. Rådmannen viser til at det finnes noen ulemper ved manglende spesifikt studentformål.

Uten eget formål er det ingen garanti for at boligene faktisk benyttes til studentboliger, selv om planfremmer identifiserer et behov. Kommunen får samtidig mindre direkte styring over boligtypene som realiseres, sammenlignet med regulering til særskilt studentboligformål. I et presset boligmarked kan boligene prioriteres til andre målgrupper enn studenter, noe som kan svekke tilbudet til denne gruppen. Rådmannen konkluderer likevel at planforslaget er i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål om å sikre et variert boligtilbud.

Forslag til lekeareal, i lys av Bergheim og Breidablikk II sak

Som nevnt, stiller gjeldende reguleringsplan krav om minimum 60 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet, i tillegg til krav om leke- og oppholdsareal tilsvarende minimum 25 m² per boenhet. Intensjon fra områderegulering i 2012 var derfor sikring av romslig felles uteoppholdsareal i dette området per enhet. Foreslått småbarns lekeplass i forslag til plankart er i tråd med intensjonen fra gjeldende reguleringsplan fra 2012 når det gjelder minst 6 m avstand fra Nye Havsdalsvegen (om lag 12 m). Lekeplassen er også sentralt plassert innenfor felt BK1 og kommer derfor ikke i konflikt med parkeringsarealer.

Planforslaget tar utgangspunkt i reguleringsplanen for Bergheim i Geilo sentrum (vedtatt 2021) når det gjelder fastsettelse av MUA. Basert på dette, legger planfremmer opp til en vesentlig reduksjon av MUA-kravene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan fra 2012. Planfremmer begrunner dette med et nytt utbyggingskonsept med små boenheter og antatte brukergrupper (studenter og sesongarbeidere).

Det sikrede lekearealet på 154 m², jf. plankart, er utformet og avsatt som lekeareal for småbarn, og er ikke ment å dekke behov for større barn og ungdom. Planfremmer har derfor ingen plasser regulert eller avsatt spesifikt for større barns lek, og viser til at behovet er ivaretatt utenfor planområdet, gjennom: 1. tennisbaner ved Bardøla, 2. løypenett og grønnstruktur, og 3. gang- og sykkelveier med direkte forbindelse til skole/idrettsanlegg.

Bergheim-området har en direkte tilknytning til handelssentrum og ligger umiddelbart vest for dette, med en avstand på om lag 90 meter. En viktig politisk avklaring har også skjedd siden oppstart av planarbeid med Nye Havsdalsvegen, nemlig Breidablikk II plansak (UPU den 04.12.25). Det ble da politisk bestemt at lekearealer til alle aldersgrupper måtte nødvendigvis dekkes innenfor et planområde juridisk sett. Dvs. henvisning til lekearealer andre steder ble ikke vurdert som tilfredsstillende.

Konklusjon: Med planområdets beliggenhet langt utenfor handelssentrum fremstår et vesentlig redusert nivå for MUA som svakt begrunnet, selv om det avsatte lekearealet for småbarn er relativt romslig og i tråd med føringer i forslag til ny kommuneplan. Rådmannen vurderer videre at boligstørrelse alene ikke gir tilstrekkelig forutsigbarhet for beboersammensetning over tid. Rådmannen har samtidig foretatt en samlet avveining mellom hensynet til et variert boligtilbud med mindre boenheter, forholdet til gjeldende reguleringsplan fra 2012, samt nyere politiske signaler knyttet til boligregulering i områder utenfor sentrum.

Rådmannen anbefaler en pragmatisk løsning i denne saken, der krav til MUA fastsettes til 25 m² per boenhet (hvorav 5m² avsettes til felles lekeareal), tilsvarende praksis i Breidablikk II, og ikke 85 m² per boenhet slik det følger av gjeldende reguleringsplan fra 2012. Foreslått

bygningplassering, sammen med innsendte sol- og skyggestudier, viser at supplerende uteoppholdsarealer innenfor byggeområdene vil kunne inngå som tilfredsstillende uteareal. Tabell 2 nedenfor viser en samlet oversikt over krav til MUA og lekeareal per boenhet, sammenstilt etter gjeldende reguleringsplan, planforslag og rådmannens anbefaling.

Tabell 2: MUA/lekeareal i felt BK1/BK2.

	Gjeldene (20 enheter)	Planforslag (46 enheter)	Anbefaling (med 46 enheter)
MUA/lekeareal totalt (m2)	1700	646	1150
MUA per enhet (m2)	60	10,69	25
Lekeareal per enhet (m2)	25	3,35 (småbarn)	5 (alle aldere)

Innkomne nabomerknader fra oppstartsvarsling

Eiere av eiendommene Bardølavegen 8 og 10 (feltene BF2 og BF3) har også, i forbindelse med oppstart av planarbeidet, meldt at det ikke ønskes etablert innkjøring fra øst, dvs. forbi deres eiendommer, slik det var forutsatt i reguleringsplanen fra 2012. Planforslaget derfor tas høyde for innspillene angående dette på en god måte.

Innspillene ellers fra naboer uttrykker motstand mot den foreslåtte utbyggingen. De viser til at gjeldende reguleringsplan la til grunn færre boenheter, lavere byggehøyder og tydelige avbøtende tiltak som byggegrenser, høydebegrensninger og hensyn til sol og utsikt. Flere peker på tap av solforhold, utsikt og mulig verdiforringelse av eiendom. Det etterlyses også grønn buffersone mot eksisterende eiendommer og bedre ivaretagelse av støy- og bokvalitetshensyn. Rådmannen presiserer at påstått verdiforringelse av eiendom ikke er et selvstendig planfaglig hensyn som kan tillegges vekt.

Planfremmer har redusert maks. mønehøyde på 2 m i felt BK2 ift. gjeldende plan (fra 796 til 794), noe som rådmannen vurderer som akseptabel basert på innsendt sol /skyggeanalyse for vårjevndøgn. Det vises i den forbindelsen solforhold i sør – både uten og med planlagt bebyggelsen (vedlagt sol-skygge analyse).

Rådmannen vurderer likevel at behovet for grønne buffersoner mot eksisterende bebyggelse i liten grad er vurdert fra et naboperspektiv i planbeskrivelsen, spesifikk mot nordvest. Sammenlignet med gjeldende plan vil foreslått utbygging av BK1 komme faktisk nærmere naboer da det foreslås en byggegrense på 4 m og ikke 6 m. Likevel, vil planfremmer øke tillatt mønehøyde i dette området (fra kote 797 til 798), selv om nabogrunneier (gnbr. 62/67) nevner at maks. mønehøyde i felt BK1 ble nettopp satt for '*å unngå at et solrikt og mye benyttet uteområde mot syd på eiendom 62/67 skulle bli skyggelagt.*'

Rådmannen vil på nytt anbefale en pragmatisk løsning i denne saken. På den ene siden er det fortsatt ønskelig å etablere en grønn buffer mot nord, og en byggegrense på 6 meter gir større handlingsrom for etablering og ivaretagelse av dette. På den andre siden vil en innskrenkning av byggegrensen mot nord kunne frigjøre mer areal til solbelyste uteoppholdsarealer mellom den planlagte bebyggelsen i BK1 mot sør.

Det vises til figur 3 og 4 nedenfor, som illustrerer henholdsvis planområdet nordvestre hjørne i gjeldende reguleringsplan (figur 3) og sol- og skyggeforhold mot gnr. 62/67 ved vårjevndøgn, med tenkt bebyggelse innenfor felt BK1 (figur 4). Plasseringen av bebyggelsen i figur 4 er kun ment som en veiledende illustrasjon, og det er fastsatt byggegrense som vil være styrende for endelig plassering av bebyggelsen.

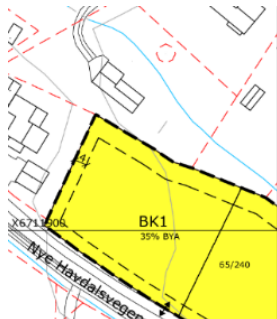


Fig. 3 Gjeldende

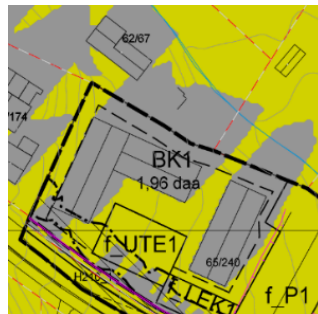


Fig. 4 Sol-skygge

Konklusjon: Planfremmer begrunner nærmere/ høyere bebyggelse i felt BK1 ved at '*formålet med planarbeidet er å legge til rette for små boenheter (studentboliger/ sesongarbeidere)*', samt at det er nå utarbeidet en sol /skyggeanalyse for vårjevndøgn. Som nevnt, ønsker ikke planfremmer å låse formålet til studentboliger så rådmannen kan vanskelig ser at dette kan brukes som begrunnelse. Siden en utbygging av felt BK1 vil komme 2 m nærmere nabogrensen, anbefaler rådmannen en tilværende / kompenserende reduksjon av 2 m maks. mønehøyde i felt BK1 (fra kote 797 til 795, jf. sin innstilling).

Frittliggende småhusbebyggelse: BF1 – BF4

Som nevnt, har planfremmer ingen planer for frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF4), som omfatter eksisterende eneboliger. Ift. forslag til reguleringsbestemmelser, og dersom grunneiere vil rive og bygge på nytt, blir tillatt utnyttning 25% BYA, og med maks tillatt mønehøyde på 8,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. MUA skal også være 60 kvm per boenhet, som må løses innenfor formålet. Rådmannen vurderer at planforslag for felt BF1-BF4 er i tråd med intensjon fra gjeldende reguleringsplan mtp. sikring av gode bomiljøer, og to etasjer bygg, ved evt. ombygging av eksisterende eneboliger. De regulerte byggegrensene følger også eksisterende uthus/garasje for å formalisere faktisk forhold.

Trafikale forhold

Parkeringsdekningen er basert på at planforslaget legger til rette for mindre boenheter, med en antatt målgruppe bestående av studenter tilknyttet Fagskolen i Viken, med base på Bardøla høyfjellshotell, samt eventuelle sesongarbeidere. Planfremmer legger til grunn at denne brukergruppen i stor grad vil benytte kollektivtransport eller gå til og fra arbeid, og vurderer derfor en parkeringsdekning tilsvarende 0,5 bilparkeringsplass per boenhet som tilstrekkelig. Ettersom planfremmer ikke ønsker å binde formålet til studentboliger, vurderer rådmannen at boligstørrelse er det eneste relevante grunnlaget for redusert parkeringsdekning. Det forutsettes samtidig at planforslaget sikrer minimum én sykkelparkeringsplass per boenhet.

Hol kommune ved Teknisk etat var opprinnelig negative til etablering av ny avkjøring fra Nye Havsdalsvegen til byggeområdene BK1 og BK2, og anbefalte å opprettholde planlagt adkomst fra Bardølavegen i tråd med gjeldende reguleringsplan. Begrunnelsen var at Nye Havsdalsvegen har relativt høy trafikkbelastning, at det ofte registreres for høy hastighet på strekningen forbi planområdet, samt at vege allerede har flere kryss og avkjøringer. Etablering av ytterligere avkjøring ble derfor vurdert å kunne bidra til en forverring av kjøremønsteret og redusert trafiksikkerhet.

Eiere av eiendommene Bardølavegen 8 og 10 har varslet at de ikke ønsker å tilrettelegge for adkomst fra øst, slik det er forutsatt i gjeldende plan. På denne bakgrunn har rådmannen vanskelig for å se at adkomst fra Bardølavegen fremstår som realistisk gjennomførbar, ettersom ingen av de berørte grunneierne støtter denne løsningen. Rådmannen er videre enig med planfremmer i at en adkomst fra Bardølavegen vil kunne komme i konflikt med gående og syklende rundt Bardøla, herunder busser som kommer til området.

Rådmannen vil videre påpeke at siktforholdene ut mot Nye Havsdalsvegen er gode. I forslag til reguleringsbestemmelser, punkt 5.2 d), er det fastsatt krav om at ny gangfelt/fotgjengerovergang skal være etablert før brukstillatelse kan gis. Dette vurderes som et sentralt trafiksikkerhetstiltak for å sikre trygg kryssing mellom planområdet og eksisterende gang- og sykkelveg langs Nye Havsdalsvegen. Sammen med regulering av ny gang- og sykkelveg innenfor planområdet (GS1), samt krav til utforming av avkjørsel, gir dette et helhetlig og tydelig rammeverk for trafiksikker gjennomføring av tiltaket. Ny fotgjengeroverfelt, inkludert åpning av autovernet, utføres i samråd med Teknisk etat.

Konklusjon: Selv om Teknisk etat har uttrykt skepsis til etablering av ny avkjøring fra Nye Havsdalsvegen, vurderes planfremmers alternative adkomstløsning samlet sett som akseptabel. Vurderingen bygger på trafikkfaglig dokumentasjon som viser en begrenset økning i trafikkmengde, samt at beregnet årsgntrafikk er lav sett opp mot dagens trafikkbelastning på vege.

Bestemmelse punkt 5.2 d) sikrer at ny fotgjengerovergang skal være etablert før brukstillatelse kan gis, et tiltak som ikke var sikret gjennom gjeldende reguleringsplan. I tillegg legger planforslaget til rette for etablering av ny gang- og sykkelveg sentralt i planområdet, noe som styrker trafiksikkerheten og framkommeligheten for myke trafikanter.

En lavere parkeringsdekning per boenhet sammenlignet med gjeldende reguleringsplan vurderes også som akseptabel. Vurderingen baserer seg på maksimal boligstørrelse og på at planforslaget sikrer minimum én sykkelparkeringsplass per boenhet, i tråd med mål i kommunens samfunnsdel om å begrense vekst i biltrafikk og legge til rette for grønn mobilitet.

Støy

Planområdet er berørt av vegtrafikkstøy fra Nye Havsdalsvegen, og deler av området ligger innenfor gul støyzone etter retningslinje T-1442/2021. Støyforholdene er utredet gjennom egen støyvurdering, og temaet er også behandlet i ROS-analysen. Rådmannen legger til grunn at planforslaget kan gjennomføres innenfor gjeldende regelverk, forutsatt at

foreslåtte avbøtende tiltak realiseres. Reguleringsplanen sikrer at alle boenheter og uteoppholdsarealer skal tilfredsstillere grenseverdiene i T-1442/2021.

Dette er fulgt opp gjennom juridisk bindende bestemmelser som blant annet stiller krav om at alle oppholds- og soverom skal ha minst ett åpningsbart vindu mot fasade med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB, og at regulerte uteoppholds- og lekearealer skal ha støynivå innenfor anbefalte grenseverdier. Videre er støyskjerm vist i plankart og sikret gjennom rekkefølgebestemmelser som krever at tiltaket skal være etablert før bebyggelse tas i bruk. Rådmannen vil komme tilbake til temaet støy ved 2. gangs behandling etter offentlig ettersyn, herunder etter innspill fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Overvann

Når det gjelder overvann og flom, viser VA-planen at planområdet er utsatt for overvannspåvirkning ved større nedbørhendelser, særlig som følge av oppstrøms nedbørfelt og begrenset kapasitet i eksisterende bekkeinntak. Det må derfor sikres en trygg flomveg som overløp, dersom bekkelukking ikke tar unna overvannsavrenningen. Valgt løsning for flomveg blir styrende for videre utvikling i planområdet, og det legges flomløp i grøft langs ny gang- og sykkelveg. Det kan være behov for at det må gjøres noen terrengendringer, dvs. terreng må bearbeides mot hus nr. 8 og 10, stedvis heves.

Hensynssoner for overvannsfare og flomveg er innarbeidet i plankartet, med tilhørende bestemmelser som stiller krav til lokalisering av bebyggelse, terrengtilpasning og sikker håndtering og avledning av overvann. Videre er det i rekkefølgebestemmelsene foreslått krav om at endelig løsning for overvannshåndtering og flomveger skal dokumenteres i byggesak før igangsettingstillatelse kan gis, samt at nødvendige overvannstiltak skal være etablert før bebyggelse tas i bruk. Rådmannen vurderer dette som en akseptabel løsning, men vil komme tilbake til temaet overvann ved 2. gangs behandling etter offentlig ettersyn, herunder etter innspill fra NVE.

Samlet konklusjon

Planforslaget vurderes samlet som et ordinært boligprosjekt utenfor handelssentrum, og kan ikke begrunnes med særskilte studentboligbehov. Rådmannen anbefaler derfor krav som sikrer varige bomiljøkvaliteter uavhengig av beboersammensetning. Vesentlig redusert uteoppholdsareal anses svakt begrunnet, og det anbefales en pragmatisk løsning med MUA 25 m² per boenhet, i tråd med Breidablikk II og nyere politiske føringer. Anbefalt reduksjon av byggehøyde i BK1 gjelder innkomne merknader, og at byggegrense er foreslått redusert.

Hensikten med anbefalt rekkefølgebestemmelsen er å sikre at utbyggerne har oppfylt sine forutsetninger for etablering av VA-tiltak før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter. I «sikret etablert» ligger det at forutsetningen for å kunne oppfylle rekkefølgekravet er til stede, og dette knyttet seg særlig om rekkefølgekravet er finansiert. Tiltakene trenger med andre ord ikke være ferdig opparbeidet etter denne ordlyden. Det totale bidraget fra utbyggere innenfor planen, skal stå i rimelig forhold til utbyggingen.