



Statens vegvesen

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8

3576 HOL

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Jan Antonsen / 69243554	21/93286-11	2024/1056-25	16.09.2025

Uttalelse – offentlig ettersyn og høring – forslag til detaljreguleringsplan for Breidablikk II – planID 3330_4233 – Hol kommune

Vi viser til brev av 30. august 2025 vedlagt ovennevnte plandokumenter.

Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge gnr. 65 bnr. 73 for konsentrert boligbygging i form av leiligheter. Området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til frittliggende boliger, og det ønskes nå en endring for å muliggjøre mer kompakt bebyggelse.

Forslagsstiller er Hallingdal Hytteservice AS med Asplan Viak AS som plankonsulent.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet ga vi innspill i brev av 25. november 2024.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen skal sikre at nasjonale transport- og arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Målet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem innen 2050, med fem likestilte delmål: enklere reisehverdag og økt konkurranse for næringslivet, oppfylle Norges klima- og miljømål, nullvisjon for ulykker, teknologisk effektivisering og best mulig ressursbruk.

Statens vegvesen forvalter riksvegene og har et sektoransvar for trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk i alle planforslag som berører samferdsel. Vi samarbeider med myndigheter, næringsliv og innbyggere for en bærekraftig transportutvikling.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Skoggata 19
1530 MOSS

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Vurdering

Ved varsel om planoppstart hadde vi innspill til følgende tema:

- tilrettelegging for gående og syklende
- universell utforming
- støy og luftforurensning
- parkering
- byggegrenser
- trafiksikkerhet
- kollektivbetjening
- trafikkanalyse
- kryss/avkjørsler

Generelt synes vi disse tema er godt ivaretatt i planen, men har noen merknader.

Universell utforming/parkering

I bestemmelse 3.1.5 anbefaler vi å skrive «parkeringsplassene skal være for forflytningshemmede» i stedet for «parkeringsplassene skal være HC-plasser». Forflytningshemmet er et mer spesifikt begrep knyttet til transportsektoren og refererer til personer som har vanskeligheter med å bevege seg fra ett sted til et annet, for eksempel på grunn av fysiske begrensninger eller funksjonshemminger som påvirker mobiliteten.

Byggteknisk forskrift (TEK17) § 8.8 setter krav til parkeringsplasser for forflytningshemmede. De skal være nær hovedinngang, de skal ha tilfredsstillende belysning, og de skal være tydelig skiltet og merket. Vi må forutsette at disse kravene blir oppfylt. I tillegg bør det settes krav i bestemmelsene om at plassene skal være 4,5 meter brede og 6 meter lange for å sikre plass til ut- og innstigning. Parkeringsplasser for forflytningshemmede bør i tillegg ha fast dekke, være mest mulig plane, og ikke i noen retning ha helning på mer enn én prosent. Det bør også kreves trinnfri adkomst til fortau eller inngangsparti. Se også Statens vegvesen håndbok [V129 Universell utforming av veger og gater](#), kapittel 7.6

For et prosjekt som Breidablikk II med konsentrert boligbebyggelse, bør kravene til sykkelparkering være tilpasset både brukervennlighet, sikkerhet og universell utforming. Bestemmelse 3.1.5 krever 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i fellesanlegg. I tillegg bør det være et krav at sykkelparkering bør være belyst, og helst under tak eller i låst bod. Det bør være mulig å låse syklene i fastmonterte stativer som gir støtte til både hjul og ramme. Minst 50 % av plassene bør være tilpasset el-sykler med mulighet for lading.

Lading av elbil

Det bør vurderes å sette krav til tilrettelegging for lading av elbil. Kravet kan f.eks. gjelde minimum 50 % av parkeringsplassene. Ladepunktene skal være fysisk etablert eller teknisk klargjort (rørføring og strømkapasitet) ved ferdigstillelse av tiltaket. Minst én parkeringsplass for forflytningshemmede bør ha tilgjengelig ladepunkt.

Videre kan det også kreves at ladepunktene skal være universelt utformet med trinnfri tilkomst og betjeningshøyde i henhold til gjeldende standarder. Ladeanlegg skal være tilrette-

lagt for dynamisk laststyring og fremtidig utvidelse. Det skal redegjøres for løsningene i situasjonsplan og teknisk beskrivelse ved byggesøknad.

Støy

I bestemmelse 4.1 andre ledd tredje kulepunkt må det vises til grenseverdi i tabell 2 (ikke tabell 3) i T-1442/2021.



Vi ber om få tilsendt godkjent plan etter planvedtak i kommunen.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders O. T. Hagerup
seksjonssjef

Jan Antonsen
sjefingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, Hauges gate 89, 3019 DRAMMEN
STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS, Postboks 325, 1502 MOSS

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Deres ref: 2024/1056
Vår ref: 2024/303977
Dato: 16.09.2025

Uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering Breidablikk II

Viser til brev datert 30.08.2025, detaljregulering for Breidablikk II til offentlig ettersyn, deres ref.: 2024/1056.

Om Mattilsynet

Som statlig sektormyndighet for områdene planter, helse og velferd hos fisk og dyr, mat og drikkevann har Mattilsynet som høringsinstans i oppgave å bidra til å ivareta nasjonale og regionale interesser innenfor våre forvaltningsområder.

Saksopplysninger

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse/leiligheter.

Vår uttalelse:

Vi har gjennomgått saksdokumentene. Vi registrerer at våre innspill til oppstart av planen er ivaretatt, jf. brev datert 08.07.2025, og har ingen ytterligere kommentarer.

Med hilsen
Mattilsynet, tilsynet

Anita Klemensdottir
seniorinspektør

Jorunn Aasgaard Grini
avdelingsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk / This document has been electronically approved

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

HOL KOMMUNE

3576 HOL

Vår dato: 28.10.2025

Vår ref.: 202421159-4 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 2024/1056

Saksbehandler: Anders

Lund/andelu@nve.no

NVEs uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering Breidablikk II - Hol kommune

Vi viser til brev datert 30.08.2025, oversendt VA-notat den 16.10 og aksept for utsatt frist til 30.10.25. Saken gjelder offentlig ettersyn av detaljregulering av Breidablikk II. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et leilighetsbygg med boligformål.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete uttalelse

Vannforsyning

I VA-notat utarbeidet av Asplan Viak, datert 06.05.25, er det redegjort for løsninger for håndtering av overvann. Overvannet fra området er vurdert å være svært begrenset. Trinn 1 håndteres med infiltrasjon i grøfter og grøntareal. For trinn 2 er det veldig begrensede mengder overvann som genereres som følge av utbygging. Nedstrøms er flomvei vurdert som god, hvor grøfter og grøntarealer tar opp mye av overvannet før det ledes gjennom stikkrenner. Det er derfor ikke behov for å bygge fordrøyningsmagasin. I trinn 3 ledes overvannet videre mot Slåttahølen, og følger videre en naturlig flomvei.

NVE tar denne vurderingen til etterretning

Ytterligere informasjon

Dere finner mye informasjon på våre nettsider om arealplanlegging,



<https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Anders Lund
Rådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

HOL KOMMUNE

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

08.10.2025

Vår ref:

2021/14100

Deres dato:

30.08.2025

Deres ref:

2024/1056

HOL KOMMUNE
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Hol - Uttalelse til høring av detaljregulering for Breidablikk II - Geilo

Vi viser til brev av 30. august 2025.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal legges til rette for et leilighetsbygg med maks 20 enheter. Tillatt utnyttelse er satt til BYA = 45 % og byggehøyde er satt til kote 789,5 moh. I illustrasjoner over tenkt utbygging er det vist et bygg i tre etasjer med egen parkeringskjeller i den skrånede tomten.

Vi har gitt innspill til varsel om oppstart av planarbeid i to omganger, i brev av 31. mai 2021 og 11. november 2024. Vi vektla i disse brevene blant annet viktigheten av at støy og barn og unges interesser ble ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

Støy

Støyanalysen dokumenterer at den nordlige delen mot riksveien er særlig støyutsatt. Støyen brer seg også noe langs sidene av det planlagte bygget. Den sørlige delen av bygget med tilhørende

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



uteområder oppnår imidlertid stille side, og de foreslåtte bestemmelsene har krav om at minst halvparten av rom til støyfølsom bruk, hvorav minst ett soverom, skal ha vindu mot denne siden. Videre er det krav om oppføring av støyskjerm langs veien for å få tilstrekkelig miljøkvalitet på utearealene. Vi mener dette er løst på en god måte.

Vi ber likevel om at det i bestemmelsene vises til riktig tabell. I ny støyretningslinje fra 2021, er det tabell 2 som blir det riktige hvor de anbefalte støygrensene fremgår, ikke tabell 3. Som vi uttalte ved oppstart vil vi også presisere at begrepet stille side i den nye retningslinjen er definert som en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 (55 dB i dette tilfellet) uten at det er nødvendighet med tiltak på eller ved fasade.

Barn og unge

Det er kun krav til opparbeidelse av en mindre lekeplass for de minste (0-5 år) på minimum 50 m² innenfor planområdet. Det er planlagt at dette arealet skal ligge på taket på parkeringskjelleren som skal være tilgjengelig fra bakkeplan. Lekeplassen er ikke regulert inn i planen, men vist som et bestemmelsesområde (#1). I bestemmelsene står det at det «*kan*» opparbeides sandlekeplass innenfor dette arealet. For de større barna (5-13 år) er det tenkt at dette skal løses ved å ta i bruk lekearealene ved barne- og ungdomsskolen, som er plassert ca. 350 meter i østlig retning. Det er sikker gangvei frem til dette området.

Når det gjelder lekeplassen for de minste, vil vi anbefale at dette arealet blir regulert til lekeplass og at bestemmelsene er tydelige på at lekeplassen skal opparbeides. Det er foreslått rekkefølgekrav som sikrer dette, men vi mener det er uheldig at det står «*kan opparbeides*» i § 5. Dette skaper usikkerhet.

For de større barna i skolealder er det foreslått at de kan benytte tilbudet ved skolens areal. Her er det flere tilbud i dag. Hol kommune er også i gang med å planlegge for nytt skolebygg med tilhørende utearealer i dette området. Videre er det idrettsplass med fotballbaner m.m. bortenfor skolen.

Ideelt sett mener vi det burde vært stilt krav om større lekeareal innenfor planområdet. For barn i barneskolealder, og spesielt i småtrinnet, er bevegelsesradiusen begrenset. Det er ofte anbefalt at nærlekeplassen ikke skal ha større avstand enn 150 meter fra boligen. For de minste barna i skolealder, blir derfor 350 meter trolig for langt. Større barn som bruker lekeplassen, vil også ha en avvisende effekt på denne gruppen. Vi mener derfor at planforslaget ikke har en god løsning for denne gruppen. Vi vil derfor **sterkt anbefale** at det blir stilt krav til en større lekeplass, som i tillegg til sandlekeplass, også har et tilbud for de minste barna i skolealder.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Agnes Nygaard Andenæs
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

Buskerud fylkeskommune
Statens Vegvesen

Postboks 3563
Postboks 1010 Nordre Ål

3007 DRAMMEN
2605 LILLEHAMMER



BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Hol kommune
Ålmannvegen 8
3576 HOL

Vår ref.: 2024/20462-12

Deres ref.:2024/1056

Dato: 13.10.2025

Hol kommune - Reguleringsplan - Gbnr 65/73 - PlanID 062004145 - Geilo - Breidablikk II - Detaljregulering - Uttalelse

Vi viser til brev av 30. august.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Området ligger på Geilo, sør for riksvei 7 og vest for Geilo skole. Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 65/73, som er på 1,6 dekar. Det er avsatt til tettbebyggelse i kommunedelplanen og er regulert til boligformål.

Hensikten med planarbeidet er å øke utnyttelsen og legge til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av leiligheter med tilhørende infrastruktur. Det skisseres ca. 20 boenheter med integrert parkering i bebyggelsen.

Fylkeskommunen ga innspill til planarbeidet ved varsel om oppstart i brev 18. desember 2024.

Merknader

Plan:

Barn og unges interesser

I oppstarten til planarbeidet anbefalte vi at planområdet i utgangspunktet burde ha en nærlekeplass/sandlekeplass på minimum 200 m², basert på kvalitetskravene i T-2/08. I planens bestemmelser sendt ut på høring er det minimumskrav på 50 m² areal til sandlekeplass for barn i alderen 1-5 år. Det kommer frem av planbeskrivelsen at resterende

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

areal for nærlekeplass kan løses utenfor planområdet. Det vises til at det finnes en lekeplass ved Geilo barne- og ungdomsskole, ca. 300 meter unna, som kan fungere som en slik nærlekeplass. Dette kan være tilstrekkelig for eldre barn og for ungdom. For mindre barn er imidlertid aksjonsradiusen betydelig mer begrenset. Det er derfor avgjørende at det etableres tilstrekkelig med trygge, tilgjengelige og nærliggende lekearealer innenfor planområdet.

På bakgrunn av dette anbefales det at minimumskravet til lekeplassareal innenfor planområdet økes i bestemmelsene. Det bør deretter tilrettelegges for at en nærlekeplass gjør opp for det resterende arealet slik at det til sammen blir minst 200 m², enten i tilknytning til Geilo skole eller et tilsvarende egnet område.

Det fremgår av bestemmelsene at lekearealer kan inkludere arealer på dekke over overbygde etasjer, balkonger og terrasser/takterrasser, forutsatt at disse har adkomst som oppfyller krav til forskriftsmessig tilgjengelighet. Vi vil imidlertid anbefale at det i størst mulig grad legges til rette for at lekearealene etableres på bakkeplan. Barn har behov for lekeplasser som er lett tilgjengelige, trygge og universelt utformet. Lekearealer på bakkeplan gir bedre forutsetninger for dette, og bidrar til å sikre at barn får lik tilgang til lek og aktivitet.

Videre er våre øvrige merknader fra varsel om oppstart blitt tatt hensyn til på en bra måte. Vi har derfor ingen ytterligere merknader.

Saksbehandler plan: Selma Doksæter

Andre fagområder har ingen merknader.

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Selma-Josephine Charlotte Cecilia Doksæter
Rådgvier

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Uttalelse - Teknisk sektor vedr. planforslag Breidablikk II

Det har gjennom store utbyggingsplaner nå blitt avdekket et behov for en betydelig kapasitetsøkning av kommunal infrastruktur knyttet til vann og avløp i Hol kommune. Samtidig er det klart at flere planer helt eller delvis bidrar til å bruke opp den restkapasitet som finnes i dagens system. Utbyggingstakt for planene i kommunen vil bestemme fremdrift for når oppgraderinger må gjennomføres.

Det er viktig for Hol kommune at alle planer bidrar med et forholdsmessig anleggsbidrag for å finansiere fremtidig utbygging av den VA infrastruktur som er påkrevd.

Man kan ikke se på hver enkelt plan isolert og vurdere kapasitet på nett og anlegg for den enkelte plan. Derimot må man ta høyde for sammenfall av flere planer og derfor vil alle planer bidra til å fremskynde behov for oppgradering. Samtidig vil alle planer bidra med en belastning på systemet.

Når kapasitet er brukt opp, vil bestemmelser i plan og bygningsloven være lovgrunnlag for en stopp av nye tillatelser. Hol kommune ønsker ikke å komme i denne situasjonen, men sikre at anleggene til enhver tid har kapasitet til nye tilkoblinger

Ved alle nye planer skal det ved planoppstart varsles at rekkefølgekrav knyttet til VA vil legges til plan.

Av de tiltak som Hol kommune til enhver tid har identifisert som anlegg med behov for oppgradering, og som planer påvirker, så skal dekkes med en andel som vurderes i hvert enkelt tilfelle. Andelen skal være forholdsmessig sett på antall enheter mot hva andre planer har bidratt med.

Tilknytningsavgift vil i tillegg påløpe alle planer

For Breidablikk II er flg. elementer sentrale:

- Kapasitetsøkning Geilo VV
- Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. Høydebasseng
- Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA

Samlet anleggsbidrag er beregnet til 40.000.- pr enhet.

Hol, 13.10.2025

Vedlegg:

Detaljert kostnadsoppsett rekkefølgekrav

Beskrivelse av rekkefølgekrav	Kostnad pr enhet Breidablikk II
Opprusting grunnvannsbrønner med supplerende råvannsledninger til produksjonsbrønner og reservebrønner	kr 1 867
Oppdimensjonering VBA Geilo VV	kr 5 855
Ny fylleledning for Geilo VV som benyttes som forsyningsledning mellom Geilo VV og Bakkestølen (Økle)	kr 3 978
Komplett fylleledning mellom Bakkestølen (Geilo VV) og GLOHB20	kr 4 597
Nytt høgdebasseng i Vestlia, GLOHB20	kr 6 881
Etablering av utjevning for avløpsvann ved Geilo RA	kr 6 757
Overføring avløpsvann GLOKP3 - Geilo RA	kr 7 414
Etablering hovedledning vann i utbyggingsområde 770	kr 1 237
Hovedledning mellom GLOHB2 og HLOHB20	kr 1 586
	kr 40 171

Hol Kommune
Plan og utvikling,
Ålmannvegen 8,

3576 Hol

Geilo, 26. september 2025

Merknader til Offentlig ettersyn - Detaljregulering Breidablikk II

Styret i Sameiet Breidablikk Geilo viser til varsel om offentlig ettersyn, sendt fra Hol kommune den 30.08.2025, og vedtak gjort i Utvalg for plan og utvikling i møte datert 21.08.25, sak 94/25; «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»

Videre viser Styret til tidligere innsendt merknad til planforslaget til Breidablikk II, der vi uttrykker bekymring for byggets omfang.

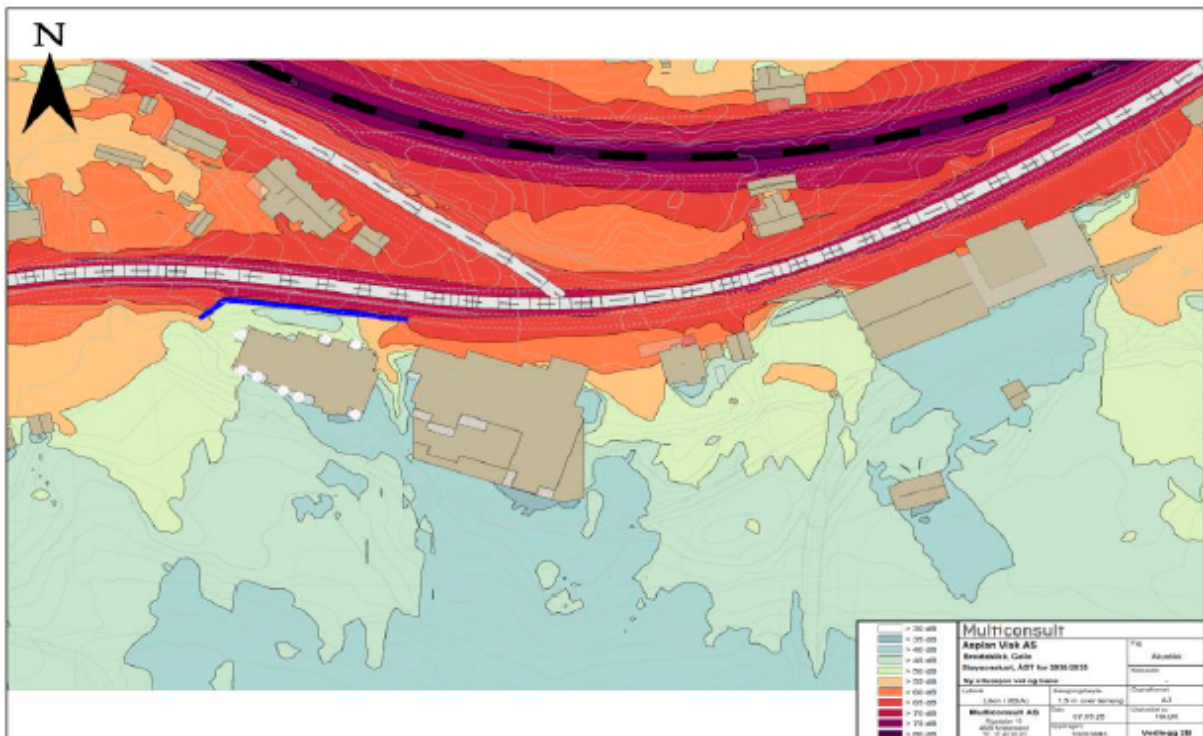
- Utnyttelsesgrad er overskredet ift godkjent arealbruk, jfr. Detaljregulering Breidablikk II – Geilo, Hol kommune PlanID 3044_4233
- Unøyaktige/misvisende tegninger (se vedlegg 1)
Snitt fig 10 viser leiligheter i fire etasjer, over to underetasjer i øst, med løftet takvinkel til 2,40 m i 4. etg.
Det vises til bestemmelsene i plan og bygningsloven, § 29-4 om byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Figurene 9, 20 og 22 i planbeskrivelsen viser et omarbeidet/forstørret bygg som ikke samsvarer med tidligere planforslag. De nye tegningene viser et bygg som er høyere, tar mer areal mot sørøst og er mer dominerende, enn det som er vist i figur 10, 11 og 18. Det fremstår også at det mangler vinduer i loftsetasjen, i 4. etasje i figur 9.
- Styret i Sameiet Breidablikk 1 viser til at planforslaget definerer maksimalt BYA på 45%, noe som er en økning på 30% og i strid med gjeldende reguleringsplan for området.
Vi viser til at en slik utnyttelse av den aktuelle tomten vil medføre et ytterligere press på utearealene, i et området der nabobygget Breidablikk I allerede er utbygget med en 15 % høyere BYA enn Breidablikk II. Et forhold som administrasjonen i Hol kommune også har påpekt i sin vurdering av prosjektet.
- Breidablikk 2 vil, dersom disse tegningene legges til grunn for godkjenning, føre til delvis sperring av vårt nabobyggs to rømningsveier mot vest; både i selve byggeperioden og når bygget står ferdig.
- Trafokiosk som er tenkt satt opp i sør/østlig del av tomte (se vedlegg 2) er kun vist i illustrasjon fig 21 og 22. Denne bør synliggjøres og medregnes i arealbruken på alle tegninger og ved ny behandling.
- Renovasjon for Breidablikk 2 bør etableres lukket og innvendig.

Vi mener Hol kommune ikke kan godkjenne et prosjekt der det ikke er tatt tilbørlig hensyn til naboeiendommen. Fastboende og fritidsleiligheter her vil få redusert bokvalitet av et så dominerende bygg som det nå legges opp til. Dette vil få store konsekvenser for de som har etablert seg med leiligheter i fra 1. til 4. etasje med beliggenhet og utsyn bare mot vest.

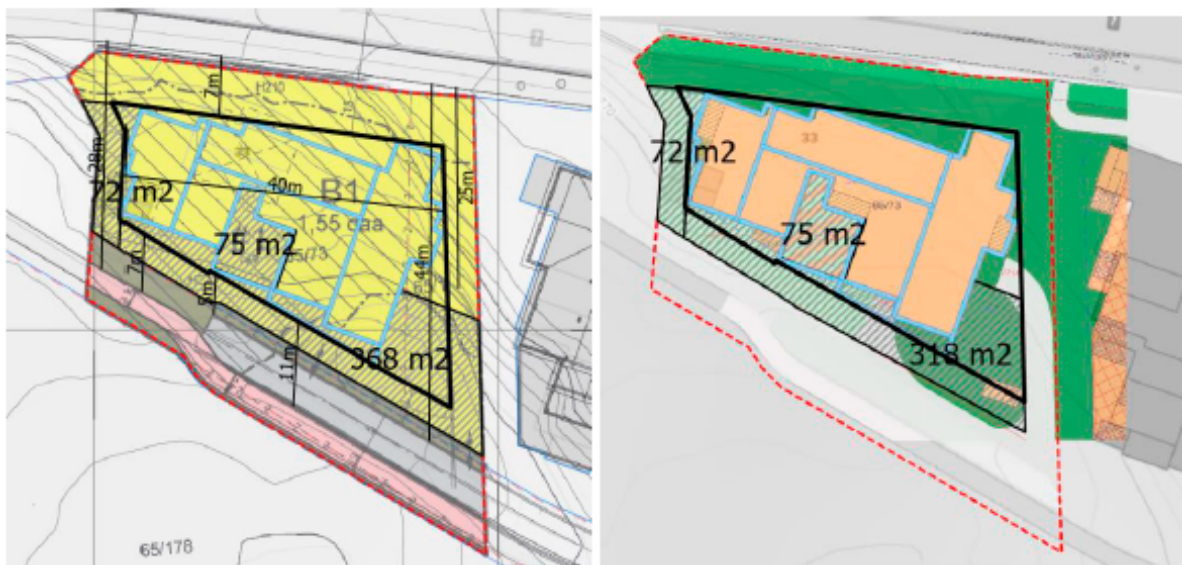
Styret anbefaler at Hol Kommune avslår søknaden og ber tiltakshaver om å utarbeide en revidert søknad hvor bygget nedskaleres i øst med en etasje. I søknaden må det også avsettes areal til nærleikeplass, samtidig som behovet for to underetasjer for boder/parkering gis en ny vurdering.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameie Breidablikk Geilo

Vedlegg 1



Figur 18: Illustrasjonen viser tilfredsstillende utomhusarealer mot rv.7 med støyskjerm (blå strek).



Figur 19 (over) og 20 (under): Skjematisk skisse over mulig bygningsmasse og utearealer over. Under vises skisse av fotavtrykk av mulig bygg og størrelse på uteareal. Skissene illustrerer ikke mulighetene for utomhusarealer mot nord som en støyskjerm langs rv.7, vil kunne tilrettelegge for.

Vedlegg 2





1.gangs behandling - Detaljregulering Breidablikk II

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
94/25	Utvalg for plan og utvikling	21.08.2025

Rådmannens innstilling

Utvalg for plan og utvikling sender saken tilbake til planfremmer som må gjøre følgende endringer før saken legges frem til ny 1. gangs behandling:

- 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.

Utvalget ønsker videre at det utarbeides illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn det opprinnelige forslaget, som ligger som vedlegg til ny 1. gangs behandling. For å tydeliggjøre dette ønsket, bør det settes en maksimal byggehøyde som ligger om lag 3 meter lavere enn foreslått kotehøyde. Dette vil gi et konkret grunnlag for vurdering av prosjektets visuelle og funksjonelle konsekvenser.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 94/2025 i møte den 21.08.2025

Behandling

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) på vegne av H og Ap:

Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

- 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 .

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H).

Forslag fremmet av Anders Tørrisplass (H) ble vedtatt med 4 mot 3 (2 Sp, Sv).

Vedtak

Utvalg for Plan og utvikling vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med følgende endringer :

- 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 .

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- 1 Breidablikk II planbeskrivelse 250508.pdf
- 2 Breidablikk II bestemmelser 250508.pdf
- 3 Regplan 250423.pdf
- 4 VA-notat.pdf
- 5 Notat - Vegtrafikkstøy og jernbanestøy
- 6 NVE - Innspill til varsel om oppstart
- 7 Statsforvalter - Innspill til ny oppstart av detaljregulering for Breidablikk II - gbnr, 65_73.pdf
- 8 Mattilsynet - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - Breidablikk II på Geilo.pdf
- 9 Buskerud fylkeskommune - Innspill til varsel om oppstart
- 10 Merknader til nabovarsel Breidablikk II.docx
- 11 Statens Vegvesen - Innspill - varsel om oppstart av planarbeid - detaljreguleringsplan for Breidablikk II - gnr. 65 bnr. 73 - Geilo - Hol kommune.PDF
- 12 Statens Vegvesen 20.05.21 Innspill Oppstart av planarbeid - Breidablikk II - Hol kommune - planid- 062004145.PDF
- 13 Statsforvalter 31.05.21 - Innspill til varsel om oppstart av planarbeid for Breidablikk II – Geilo.PDF
- 14 trafikkanalyse-hol-kommune_kpa

Saksopplysninger

Plantype: Detaljregulering

Forslagsstiller: Hallingdal Hytteservice AS

Plankonsulent: Asplan Viak v/Eirik Øen

Beliggenhet: Breidablikk – øst for Geilo sentrum

Planareal: 1,624 daa

PlanID: 4233

Formålet med planarbeidet er å øke utnyttelsen på eiendommen og tilrettelegge for bygging av sentrumsnære boliger i form av leiligheter.

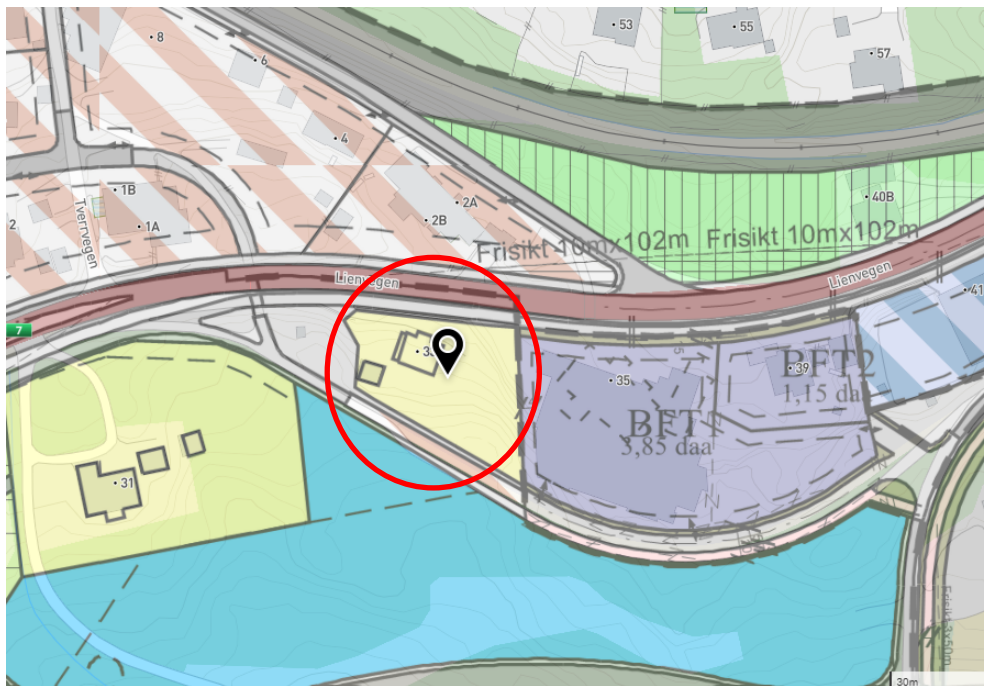
Tidligere saksgang:

I 2020 ble det jobbet med et planinitiativ for et konsept med blandet fritid og bolig på gjeldene eiendom. Kommunen ga da tilbakemelding på at et kombinert formål her ikke var ønskelig. Det ble holdt forhåndskonferanse for nytt konsept med kun bolig som formål:

10.04.24. Oppstartsmøte: 04.11.24. Varsel om oppstart av plan: 20.11.24. Mottatt endelig planforslag: 08.05.25.

Forhold til overordnet plan

Eiendommen Gnr/BNr 65/73 er i Kommunedelplan for Geilo, satt av til Bolig – Tettbebyggelse. I Reguleringsplan for skole- og idrettsområde – Geilo, er den satt av til Frittliggende småhusbebyggelse.



Innkommne merknader til oppstartsvarsel

Se vedlegg for fullstendige merknader

Avsender	Administrasjonens kommentar
<p>1. Buskerud Fylkeskommune</p> <p>Ut over de generelle henvisningene og beskrivelse kommenteres det på:</p> <p>a) Påpeker at det arealet som medregnes i uteoppholdsareal og lekeareal ikke skal ha støy over grenseverdiene.</p> <p>b) Det må sikres egnede uteoppholdsarealer og lekearealer. Og nærlekeplass/sandlekepass bør i utgangspunktet være minst 200 m². Dette anbefales regulert inn i plankartet.</p> <p>c) Anbefaler at det utarbeides sol/skygge analyse.</p> <p>d) Vi ber om at planarbeidet vurderer og</p>	<p>a) Støyrapport er utarbeidet. Støyskjermen er også lagt inn i reguleringskartet.</p> <p>b) Areal for nærlekeplass er sikret i kart som bestemmelsesområde #1. Dette området er på 73 m². De resterende 27 m² foreslås løst ut i nærliggende områder.</p> <p>c) Utført for vårjevndøgn, 21.mars kl.15</p>

<p>redegjør for trafiksikkerhet for myke trafikanter, herunder trygg skolevei.</p> <p>e) Anbefaler at reg.bestemmelser hensyntar minimumskrav til sykkelparkering/boenhet.</p> <p>f) Avkjøring fra RV</p>	<p>d) Det er fortau helt inn til planområdet og frem til Geilo barne og ungdomsskole. Se planbeskrivelse.</p> <p>e) Innarbeidet i bestemmelsene</p> <p>f) Det vises til administrasjonens vurdering av planforslaget.</p>
<p>2.Statens Vegvesen</p> <p>Skriver punktvis om viktigheten av å ivareta og/eller gjennomføre:</p> <p>a) Støy</p> <p>b) Luftforurensning</p> <p>c) Trafikkanalyse</p> <p>d) Trafiksikkerhet</p> <p>e) Kryss og avkjørsler</p> <p>f) Byggegrenser</p> <p>g) Syklende og gående</p> <p>h) Universell utforming</p> <p>i) parkering</p> <p>j) kollektivtrafikk</p>	<p>Eiendommen ligger sentrumsnært like utenfor Geilo sentrum. Støy anses ivaretatt gjennom støyutredning som følger planforslaget. Byggegrensen foreslås i planen satt til 15 m fra rv. 7, i likhet med naboeiendom. Det er planlagt å bruke nytt kryss sørøst for eiendommen. Gangfelt er etablert frem til eiendommen. Det er ikke gjennomkjøring forbi eiendommen. Resterende punkter anses ivaretatt gjennom plan.</p>
<p>3.Statsforvalteren i Oslo og Viken</p> <p>a)Fra tidligere merknad(31.05.21): Forutsetter at ingen av leilighetene vil bli liggende ensidig mot nord og at alle boenhetene har tilgang til en stille side. Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. Må det legges vekt på trafiksikre løsninger og trygg skolevei.</p> <p>b) Ny merknad(11.12.24): Viser til nye føringer for hvordan støy skal følges opp i arealplanlegging. Som skrevet tidligere, så er det viktig at støyforholdene avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det må gjøres en grundig vurdering av hvordan bebyggelsen blir</p>	<p>a) Vurderes ivaretatt. Alle leiligheter skal ha stille side, og det vil ikke være unntak fra dette. Se og kommentar 1:a) og 1:b).</p> <p>b) Se svar over.</p>

<p>plassert på tomte, planløsninger, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres.</p>	
<p>4.NVE</p> <p>a) Viser til referat fra oppstartmøtet mellom planfremmer og kommunen 04.11.2024, og forutsetter at krav og forventninger i referatet er tilstrekkelig avklart før planen sendes på offentlig ettersyn.</p> <p>b) Det vises til nye vedtatte regler for overvannshåndtering (01.01.2024), jf. NVE-veileder 04/2022.</p> <p>c) Ved utredning av flomfare forutsettes det at vassdragsflom vurderes av fagkyndig med utgangspunkt i NVE-veileder 03/2022.</p> <p>d) NVE-veileder for skred i bratt terreng forutsettes benyttet.</p>	<p>a) Vurderes ivare tatt</p> <p>b) Viser til VAO-plan vedlagt.</p> <p>c) Ikke relevant i denne saken.</p> <p>d) Ikke relevant i denne saken. Se planbeskrivelse pkt 4.6.3</p>
<p>5.Mattilsynet</p> <p>a) Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering.</p> <p>b) Forventer at planen utreder: Hensyn til eksisterende drikkevannskilder, Vannledninger innenfor planområdet og plantehelse.</p>	<p>a) Vannforsyning, avløpsløsning og overvannshåndtering er redegjort for i VAO-planen, og hensyntatt i bestemmelsene.</p> <p>b) Planfremmer har svart ut dette i planbeskrivelsen.</p>
<p>6.Styret i Breidablikk</p> <p>a) Bekymret for utbyggingsomfanget og at de mister dagslys, sol og utsikt. Ber om at bygget reduseres betraktelig og får økt avstand til nabotomt i øst (Breidablikk I).</p>	<p>a) Deler av bygget på Breidablikk I vil miste dagslys/sol og utsikt ved den planlagte bebyggelsen, pga høyde og plassering. Skal man unngå dette må den planlagte bygningsmassen reduseres.</p>

<p>b) Mener utnyttningen er overskredet langt utover det som kan aksepteres og som ligger til grunn for godkjent arealbruk.</p> <p>c) Positiv til støyskjerming, som de også mener bør inkludere Breidablikk I.</p> <p>d) Mener parkeringskravet må settes til 1 p.plass/boenhet, tilsvarende som for Breidablikk I.</p> <p>e) Styret imøteser et informasjonsmøte om Breidablikk II</p>	<p>b) Planen legger opp til 45% BYA, som er en økning på 30% fra gjeldene reguleringsplan. Administrasjonen mener utnyttingsgraden i seg selv ikke er unaturlig høy med tanke på plassering og sentrumsnærhet. Samtidig er planforslaget lavere i både høyde og utnytting enn hva om er tillatt på Breidablikk I. Likevel har det i denne saken vist seg krevende å kombinere dette volumet med andre viktige kvaliteter, som for eksempel nærlekeplass. Det understreker behovet for en planmessig avveining mellom utnytting og bokvalitet, og det vises til administrasjonens vurdering av planforslaget.</p> <p>c) Planfremmer er positiv til felles støyskjerming, men mener alt utenom planområdet må håndteres og utføres av styret i Breidablikk selv. Administrasjonen har ingen videre kommentar til dette.</p> <p>d) Ivaretatt.</p> <p>e) Informasjonsmøte ble ifølge planfremmer holdt 21.11.24.</p>
--	--

Klima og miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Blant annet, når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven skal være oppfylt. Kommunen har ikke registreringer som tilsier at man bør gjøre utredninger for dette området og vi anser derfor at dette kravet er ivaretatt, når man ser hen til sakens karakter og områdets størrelse.

Helse/Miljø og beredskapsforhold

ROS-analyse:

I vedlagt planbeskrivelsen (s.32), finnes ROS-analysen som identifiserer følgende

faresituasjon:

Støy: Støysone fra rv. 7 og jernbane vil påvirke både innendørs- og utendørs støynivå ut over tillatte grensenivåer. Det konkluderes med at det er behov for tiltak på deler av bygget for å oppnå stille side i alle enheter, og tilhørende balkonger. I Pkt 4.4 i planbeskrivelsen er det foreslått langsgående balkonger med støyskjerming på enhetene som er utsatt mot nord og vest. Alle enheter med støyuutsatt fasade skal ha dokumentert en stille side. Dette er sikret i bestemmelsene 4. Hensynssoner: «4.1. Støy H210 og H220».

Beredskap: Det er i reguleringsplanen lagt opp til oppstillingsplass for utrykningskjøretøy ved å avsette formål i plankart til vegareal inne på eiendommen (SKV2). Det er heller ikke gjennomkjøringsmulighet på veien inn til Breidablikk II, som gjør at veien på nedsiden (SKV1) er en endevei.

Økonomiske konsekvenser

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget omfatter tilrettelegging for leilighetsbebyggelse på en sentrumsnær boligtomt, og legger opp til økt utnyttelse gjennom fortetting av en boligtomt. Det er i tidligere saker gitt politiske signal på at det er ønskelig at eiendommen beholder sitt boligformål. Planen klarer ikke løse hele kravet til lekeareal på egen eiendom, slik forslaget foreligger nå, og planfremmer søker om at dette kan løses ved avtale på annen/omkringliggende eiendom.

Lekeareal og unntak fra areal til nærlekeplass:

Det foreslås etablering av felles og private uteoppholdsarealer, inkludert krav om lekeareal delvis i tråd med kommunale normer. For 20 enheter er det krav om 500 m² samlet uteoppholdsareal, hvorav 100 m² skal avsettes til felles lekeplass, inkludert minimum 50 m² sandlekeplass for barn i alderen 1–5 år. Det totale kravet til uteoppholdsareal vurderes som mulig å oppfylle innenfor planområdet da støyskjerm er sikret etablert gjennom plandokumentene.

Planen legger opp til at 73 m² er avsatt til felles lekeareal (#1 i plankartet) på garasjedekke. Dette arealet vurderes som hensiktsmessig plassert med tanke på solforhold og skjerming mot trafikk og støy. Resten av de 100 m² med lekeplass skal være til aldersgruppen 5-13 år som «nærlekeplass». Dette klarer ikke planfremmer å løse innenfor planens grenser og foreslår derfor i reguleringsbestemmelsene punkt 3.1.4 : «*For areal til nærlekeplass (aldersgruppen 5-13 år), kan det inngås avtale med kommunen/andre innenfor planområdet til reguleringsplan for «Skole- og idrettsområde – Geilo» for å løse arealproblemet.»*

Formuleringen har ingen reell funksjon som reguleringsbestemmelse, fordi den ikke stiller krav eller gir juridiske føringer for gjennomføringen av planen. Bestemmelser åpner kun for at det *kan* inngås en avtale med kommune/andre, uten å sikre at dette faktisk skjer. Den gir dermed verken forutsigbarhet for hvordan kravet til nærlekeplass skal oppfylles, eller juridisk bindende føringer for byggesaken. Enten må arealet til nærlekeplass reguleres og sikres innenfor planområdet, med tydelige bestemmelser og arealavgrensning, jf. rådmannens innstilling, eller så må kommunen akseptere at funksjonen ikke kan oppfylles. I så fall må bestemmelsen tas ut av planforslaget. Å beholde den i planforslaget skaper uklarhet og kan gi inntrykk av at kravet ivaretas. Forholdet til omkringliggende lekeområder i et slikt tilfelle kan heller omtales som en del av planbeskrivelsen.

Kommunen kan se bort ifra kravet til gjenværende areal til nærlekeplass, med henvisning til planområdets begrensede størrelse og nærhet til skole- og idrettsområdet, samt Slåttahølen, som kan gi gode muligheter for lek og aktivitet i nærområdet. Likevel anbefaler ikke administrasjonen å fravike kravet, da dette kan skape presedens og svekke prinsippet om at bokvalitet skal sikres innenfor det enkelte planområdet. Å legge til rette for nærlekeplass internt i planen kan gi bedre forutsigbarhet, styrke kvaliteten på bomiljøet og sikre at tilbudet er tilgjengelig og tilpasset målgruppen, uavhengig av bruk og tilgjengelighet i nærområdet. Det er særlig viktig i prosjekter med mange boenheter, hvor det forventes at ute- og lekearealer er en integrert del av planløsningen. Rådmannen vil ikke anbefale dette, og har innstilt på at planforslaget sendes tilbake til planfremmer som må avsette tilstrekkelig areal til lekeplass innenfor planområdet.

Plassering, økt utnyttning, utforming og utbyggingsvolum:

Planområdet ligger sentralt plassert på Geilo. Det er kort avstand til togstasjonen, gang- og sykkelveger, handels- og servicetilbud, skole og barnehage.

Planforslaget legger til rette for maksimalt bebygd areal (BYA) på 45 %, som er 15 % lavere enn naboplanen Breidablikk I, hvor formålet er fritids- og turistformål med åpning for et prosentvis antall fritidsenheter. For den aktuelle eiendommen er likevel planforslaget en økning på 30 % fra gjeldende reguleringsplan hvor eiendommen er regulert som en eksisterende boligtomt. Selv om denne utnyttelsen isolert sett ikke er uvanlig i en sentrumsnær kontekst, har det i denne saken vist seg å være utfordrende å kombinere det foreslåtte formålet med andre viktige bokvaliteter, som for eksempel nærlekeplass. En enda lavere utnyttingsgrad vil kunne sørge for mer luft og bedre utvendig areal.

Planforslaget viser en maksimal mønehøyde på kote 789,5 moh, som er om lag 5 meter lavere enn takhøyden på tilgrensende bebyggelse Breidablikk I. Selv om dette innebærer en viss nedtrapping i høyde mot eksisterende bebyggelse, vurderes det fortsatt som et betydelig volum. Den planlagte bebyggelsen vil kunne ha konsekvenser for nabobebyggelsen i øst, særlig når det gjelder solforhold og opplevelse av romlighet. Det vises i den forbindelse

til innkomne merknader fra styret i Breidablikk I, som uttrykker bekymring for redusert soltilgang og økt skyggevirkning. For å kunne bygge 20 enheter på en så liten eiendom er man avhengig av å legge parkering i kjeller. Ser man på byggets form og plassering slik det er foreslått, vurderer administrasjonen at en reduksjon i maksimal mønehøyde kunne gi bedre løsninger for utvendig areal og en utforming som i større grad tar hensyn til omgivelsene.

Administrasjonen vurderer det derfor som hensiktsmessig at det utarbeides illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn det opprinnelige forslaget, og at maksimal byggehøyde reduseres med ca. 3 meter, jf. rådmannens innstilling. Dette vil gi et tydelig grunnlag for å vurdere hvordan lavere byggehøyde kan påvirke områdets visuelle uttrykk, bokkvalitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Skissene som er vist i planforslaget som er sendt inn er på et overordnet nivå. Det forutsettes derfor at bebyggelsen utformes i tråd med de rammene som fastsettes i plankart og bestemmelser, både når det gjelder høyder, plassering, uteoppholdsareal og volum dersom forslaget slik det foreligger blir vedtatt.

Støy:

Støyforholdene utgjør en utfordring grunnet nærliggende Rv.7. Det er positivt at planen viser til støyfjerningstiltak og at støyrapport (Multiconsult, 07.05.2025) dokumenterer mulighet for tilfredsstillende støynivå. Støyskjerm er etter dialog mellom planfremmer og kommunen fastsatt i kart og bestemmelser.

Trafikkanalyse og avkjøring:

Planbeskrivelsen opplyser at det er etablert ny kjøreveg med fortau til planområdet fra sørøst. Denne kommer inn på ny avkjøring fra rv.7 øst for Highland Lodge som blir ferdigstilt nå i starten av august. Verken planbeskrivelsen eller planforslaget gir imidlertid en selvstendig redegjørelse for hvilke konsekvenser etableringen av 19 nye boenheter vil ha for trafikkbelastningen i området.

I trafikkanalysen som kommunen selv har bestilt fra SWECO i forbindelse med arbeidet med forslag til kommuneplan (vedlagt, datert 27.11.2024), er de 20 boenhetene i dette planforslaget allerede innregnet i beregningene for belastningen på den nye avkjøringen fra rv. 7 øst for Highland Lodge. De planlagte boligene anslås å skape ca. ÅDT 60. Kapasitetsberegninger med dette trafikkgrunnlaget viser en akseptabel belastningsgrad i T-krysset.

Samlet vurdering

Planforslaget legger til rette for økt utnyttelse av en sentrumsnær boligtomt gjennom etablering av leilighetsbebyggelse og parkering i kjeller. Planområdet ligger med nærhet til

kollektivtransport, skole og tjenester. Støy fra nærliggende Rv.7 er håndtert gjennom etablering av støyskjerm, som er sikret i plankart og bestemmelser. Dette gir tilfredsstillende støynivå for uteoppholdsarealer.

Samtidig påpekes det at høy tetthet på liten tomt gir begrensninger for gode utearealer og løsninger, og en lavere utnyttelse ville kunne gi bedre bokvalitet og arkitektonisk utforming.

Administrasjonen vurderer videre at planen i hovedsak har potensial til å bidra positivt til utviklingen av sentrumsnære boliger, men at den ikke fullt ut oppfyller krav til lekeareal slik den foreligger. Lekeplasskravet for aldersgruppen 1–5 år er løst i planområdet, men arealkravet til nærlekeplass for eldre barn er ikke dekket innenfor planens grenser.

Administrasjonen anbefaler at planforslaget for Breidablikk II ikke legges ut til offentlig ettersyn i sin nåværende form, men returneres til planfremmer for revidering. Det stilles krav om at lekeplass avsettes som eget formål i plankartet, med utvidet areal som dekker behovet for både små og større barn. I tillegg bes det om illustrasjoner av et nedskalert prosjekt med én etasje mindre enn opprinnelig forslag, og at maksimal byggehøyde reduseres med ca. 3 meter.

Disse endringene skal ligge ved saken ved ny førstegangsbehandling, og vil danne grunnlag for videre vurdering av prosjektets visuelle og funksjonelle konsekvenser. Det presiseres at det ikke bes om et nytt planforslag med redusert høyde, men illustrasjoner som viser et nedskalert prosjekt. Det vil danne grunnlaget for administrasjonens og utvalgets vurderinger ved ny førstegangsbehandling.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å vurdere hvordan en noe lavere bebyggelse vil påvirke områdets visuelle uttrykk, bokvalitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og landskap. Ved å be om illustrasjoner av et prosjekt med én etasje mindre, og samtidig angi en maksimal kotehøyde som er om lag 3 meter lavere enn det opprinnelige forslaget, får man et tydelig og konkret grunnlag for videre vurdering. Dette gir også forutsigbarhet for både forslagsstiller og berørte parter. En slik tilnærming kan bidra til bedre tilpasning til omgivelsene og redusere eventuelle konflikter knyttet til volum og høyde.

Utvalget kan velge å akseptere utnyttelsen og høyden som foreslås, samt at lekearealet ikke fullt ut dekkes gjennom planforslaget, og vedta å legge planforslaget ut til høring slik det er lagt frem til behandling. Dersom dette alternativet velges, må det presiseres at bestemmelse pkt 3.1.4 om krav til nærlekeplass tas ut av planforslaget. Det vil i så fall ikke være juridisk grunnlag for å kreve etablering av lekeplass for eldre barn innenfor planområdet, og det må legges til grunn at funksjonen eventuelt ivaretas på annen måte utenfor planområdet. En slik beslutning kan også medføre presedens for framtidige plansaker, der krav til lekeareal vurderes opp mot andre hensyn.

Et slikt forslag til vedtak vil da kunne være følgende:

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

- *Bestemmelse pkt. 3.1.4 tas ut*