

## Rådmannens besvarelser av Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet sitt forslag, UPU møte 11.06.26

| Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet forslag                                                                                                                                                                   | Rådmannens besvarelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. UPU vedtar å innarbeide rådmannens forslag pkt. 4, 10, 11, 12, 13 og 14 i planforslaget.                                                                                                                | Innarbeidet i planfremmers forslag til bestemmelser datert 28.08.26.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. Rådmannens forslag pkt. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 og 9 tas ikke inn.                                                                                                                                          | Notert. Det vises til rådmannens vurdering nedenfor, samt vedlagt saksfremlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>3. Før sluttbehandling i kommunestyret bes administrasjonen redegjøre nærmere for rekkefølgekravet knyttet til VA-infrastruktur, herunder:</p> <p>a. hvilke konkrete tiltak som omfattes av kravet,</p> | <p>a) Gjennom Asplan Viak sin rapport «VA-tiltak Geilo» (mars 2025) ble en rekke begrensninger i dagens VA systemer identifisert. På bakgrunn av dette ble det utarbeidet en liste med tiltak, hvor kostnad og «innslagspunkt» ble presentert. Tiltakene er i all hovedsak gjeldene for hele Geilo, og samlet kostnad ble estimert til ca. 165 mil, men det kan bli endringer i hvilke tiltak som gjennomføres, når og til hvilken kostnad. Rapporten anslår restkapasitet i dagens system før de respektive tiltakene bør gjennomføres og anslår også hvilke år.</p> <p>Tiltakene er av Teknisk etat i samarbeid med Asplan Viak vurdert å være relevant for alle nye tiltak på Geilo. Siden 2025 er derfor likelydende krav gitt til alle nye reguleringsplaner. For å konkretisere tiltak under delpunkt som tidligere er omtalt er disse følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>Kapasitetsøkning Geilo VV:</u> Geilo vannverk har pr. i dag allerede behov for en økning i produksjonskapasiteten. Dette innebærer boring av nye brønner og oppgradering av teknisk utstyr ved vannverket. <ul style="list-style-type: none"> <li><i>R1-A Opprusting grunnvannsbrønner med supplerende råvannsledninger til produksjonsbrønner og reservebrønner- Uavhengig - 2025-2027</i></li> </ul> </li> <li><u>Kapasitetsøkning distribusjon vannforsyning inkl. høydebasseng:</u> Distribusjonsnettet for vann og tilhørende høydebasseng i Vestlia må utvides og etableres for å møte en økende belastning, og som følge av nedleggelse av Haugeplass høydebasseng og bygging av nytt høydebasseng i Vestlia. Bakgrunnen for dette er å</li> </ol> |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>b. hva som ligger i begrepet «sikret etablert»</p> | <p>bedre slokkevannsforsyningen i sentrumsområde og nødvendig forbedring av forsyningssikkerhet nord for elva.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>R2-A Ny fyllerledning for Geilo VV som benyttes som forsyningsledning mellom Geilo VV og Bakkestølen – 150 enheter - 2026-2028</i></li> <li>• <i>R2-B Komplette fyllerledning mellom Bakkestølen (Geilo VV) og GLOHB20 (nytt høydebasseng Vestlia) – 300 enheter - 2027-2029</i></li> <li>• <i>R3 Høydebasseng GLOHB20, henger sammen med R2B (tidspunkt for gjennomføring avhenger nedleggelse av Haugeplass HB), 300 enheter, 2027-2029</i></li> </ul> <p>3. <u>Oppsamling og distribusjon avløp til Geilo RA:</u> Avløpsledning fra Geilo sentrum mot Geilo renseanlegg er i pr. i dag i ferd med å nå sin kapasitetsberegning, og en ny ledning med pumpestasjon og fordrøyning må etableres på sydsiden av Usteåne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>R5-A Omkobling Frydenlundledning på Kikut for frigjøring av kapasitet avløpspumpest. GLOKP3 – 500 - 2025-2026</i></li> <li>• <i>R5-C Utjevning av avløpsvann ved pumpe-stasjon GLOKP3 (avhengig av tiltak R5-A) - 500 enheter - 2028-2030</i></li> <li>• <i>R5-D Forlengelse dykkeledning avløp over Usteåne – 85 enheter - 2027</i></li> <li>• <i>R6-B Overføring avløpsvann GLOKP3 (pumpestasjon ved Geilo brannstasjon) - Geilo RA - 400 enheter - 2030-2040.»</i></li> </ul> <p>b) Det vises til følgende uttalelse fra departementet den 17.10.21: «Et rekkefølgekrav anses oppfylt når tiltakene angitt i kravet er "tilstrekkelig etablert" jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Departementet har lagt til grunn at rekkefølgekrav kan oppfylles parallelt med et omsøkt byggetiltak, og at tiltak som angis i et rekkefølgekrav ikke alltid må være ferdigstilt før byggetillatelse gis.</p> <p><i>En avtale kan tre i stedet for faktisk oppfyllelse, dersom den sikrer at rekkefølgekravet i sin helhet opparbeides. Når det gjelder avtaler om finansiering har departementet tidligere godtatt at tiltak er sikret opparbeidet dersom det ved byggesøknaden foreligger kontraktsrettslige forpliktelser som til sammen</i></p> |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | <p><i>finansierer tiltaket, jf. departementets brev til Oslo kommune 14. april 2016. Det vil imidlertid ikke være anledning til kun å oppfylle en andel av et rekkefølgekrav. Dersom det skal tillates bygging før hele rekkefølgekravet er sikret, kreves dispensasjon fra kravet.»</i></p> <p>Lenke: <a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/svar-pa-sporsmal-om-oppfyllelse-av-vilkarrekkefolgekrav-gjennom-avtaler-om-okonomiske-bidrag/id2892745/">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/svar-pa-sporsmal-om-oppfyllelse-av-vilkarrekkefolgekrav-gjennom-avtaler-om-okonomiske-bidrag/id2892745/</a></p> <p>Det vil si at for å oppfylle kravet om «sikret etablert» så må hele tiltaket være fullfinansiert (da evt. gjennom utbyggingsavtaler med andre parter som sikrer finansiering av hele tiltaket og/eller vedtak i kommunen som sikrer kommunens andel av tiltaket eller evt. forskuttering). Det holder ikke å bare ha betalt sin andel.</p> |
| c. hvordan administrasjonen ser for seg at kravet kan oppfylles             | c) Rekkefølgekrav i en reguleringsplan gir grunnlag for inngåelse av en utbyggingsavtale etter pbl. kapittel 17. Utbyggingsavtaler er frivillige, og kommunen kan ikke kreve at en utbygger eller en grunneier inngår en slik avtale. En eventuell avtale forventes å omfatte opparbeidelse og finansiering av nødvendig teknisk og offentlig infrastruktur. Endelig innhold og kostnadsfordeling må avklares gjennom forhandlinger, men rådmannen legger til grunn at krav til bidrag fra utbygger må tilfredsstillere lovens krav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d. hvilke økonomiske konsekvenser kravet kan få for gjennomføring av planen | d) Hensikten med kravet er å sikre finansiering for nødvendige VA-tiltak før det gis igangsettingstillatelse for nye enheter. Dersom det inngås en utbyggingsavtale, skal totale bidraget fra utbyggere stå i rimelig forhold til utbyggingen. Det er for tidlig i prosessen å gi konkrete tall på kostander, dvs. økonomiske konsekvenser for kommunen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| e. hvordan kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger er tenkt løst       | e) Kostnadsfordeling mellom kommune og utbygger er tenkt løst gjennom forhandling av en utbyggingsavtale, som igjen bygger på forholdsmessighetsprinsippet. Dersom et tiltak gir nytte for et større område enn planområdet, vil det ikke være juridisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>f. samt hvordan rekkefølgekravet er vurdert opp mot eksisterende vann- og avløpsinfrastruktur på Kikut og tidligere etablerte private investeringer i området.</p> | <p>riktig å legge hele kostnaden på én utbygger. Utbyggers bidrag må derfor stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (forholdsmessighetsprinsippet).</p> <p>f) Det må skilles mellom vurderingene som gjøres knyttet til 'nødvendighet' og 'saklig sammenheng' for å kunne vedta rekkefølgekrav i en reguleringsplan og forholdsmessighetsvurderingen i en utbyggingsavtale. Når det gjelder spørsmålet om tiltakene er nødvendig for utbyggingen, så endrer ikke tidligere gjennomførte private tiltak eller investeringer dette. Teknisk etat har identifisert at dagens kapasitet ved Geilo vannverk, distribusjonsnettet for vannforsyning og avløpsledningen til Geilo renseanlegg er i ferd med å nå sine kapasitetsgrenser, jf. rapport fra Asplan Viak datert 28.03.2025 «VA-tiltak Geilo».</p> <p>Når det gjelder vurderingen av om utbyggers bidrag står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastning den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen (forholdsmessighetsvurderingen etter pbl § 17-4), så er utgangspunktet at det er offentlige tiltak eller tiltak som skal overtas av det offentlige som er en del av en utbyggingsavtale. Planfremmer er likevel gitt muligheten til å komme med oversikt og beregninger over disse tiltakene, slik at det kan gjøres en vurdering av om det er relevant eller ikke. Det er vanskelig å gjøre en slik vurdering før en vet hvilke tiltak det siktes til.</p> <p>Når det gjelder vurderingen av om utbyggers bidrag står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og den belastning den aktuelle utbyggingen påfører infrastrukturen (forholdsmessighetsvurderingen etter pbl § 17-4), så er utgangspunktet at det er offentlige tiltak eller tiltak som skal overtas av det offentlige som er en del av en utbyggingsavtale. Planfremmer er likevel gitt muligheten til å komme med oversikt og beregninger over disse tiltakene, slik at det kan gjøres en vurdering av om det er relevant eller ikke. Det er vanskelig å gjøre en slik vurdering før en vet hvilke tiltak det siktes til.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>g. Dersom rekkefølgekravet opprettholdes, legges det til grunn at nødvendig dialog om utbyggingsavtale eller annen gjennomføringsmodell gjennomføres i etterkant av kommunestyrets behandling.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>g) Nødvendig dialog vil skje gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale, men inngåelse av utbyggingsavtale er frivillig. Planfremmer har sagt seg villig til å gå inn i forhandlinger om en utbyggingsavtale for vann og avløp, etter dialogmøter mellom partene 19.08.26 og 26.08.26. Administrasjonen vil kunngjøre oppstart av forhandlinger i Hallingdølen lørdag 5. september og på kommunens hjemmeside, jf. plan- og bygningsloven § 17-6 bokstav a).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>4. UPU legger til grunn at administrasjonen før sluttbehandling i kommunestyret foretar nødvendige vurderinger av de foreslåtte endringene opp mot gjeldende lovverk, herunder nml. §§ 8–12, slik at kommunestyret får et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag.</p>                                                                                                                                                                                        | <p>Rådmannen har oppdatert vurderingen etter nml. §§ 8–12 på bakgrunn av planfremmers forslag til reguleringsbestemmelser datert 28.08.26, og viser ellers til rådmannens saksframlegg med innstilling.</p> <p>Det vises videre til rådmannens vurdering nedenfor av de foreslåtte endringene. Dette gjelder de forholdene hvor rådmannens tidligere innstilte punkt 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 og 9 ikke er innarbeidet i forslaget fra Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet.</p> <p>Rådmannen har ikke foretatt en ny vurdering etter nml. §§ 8–12 av forhold som det ikke innstilles på og kan ikke se at det foreligger et faglig grunnlag for å anbefale en annen løsning. Flere av de aktuelle spørsmålene må etter rådmannens vurdering anses som politiske avveininger.</p> |
| <p>5. <u>Pkt. 1 og 7 – mønehøyder og planeringshøyder</u><br/>UPU vurderer at maks. mønehøyde allerede er fastsatt i reguleringsbestemmelsene. Tilpasning til terreng, eksisterende bebyggelse og landskap sikres gjennom dokumentasjonskrav ved byggesak, herunder snitt, profiler, kotehøyder og terrengbehandling. UPU vurderer derfor at hensynet bak administrasjonens forslag allerede er ivaretatt gjennom planforslaget og senere byggesaksbehandling.</p> | <p>Rådmannen anbefaler fortsatt at kommunen bør bidra til å redusere tolkningsrom i etterfølgende byggesaksbehandling og sikre en forutsigbar utvikling, også med hensyn til inntømte merknader fra naboer i området. Spørsmålet er en politisk avveining.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6. <u>Pkt. 2, 5 og 9 – parkeringsplass B</u></p> <p>a) UPU viser til vedtak 15.05.2025 hvor utvalget bevisst valgte å sikre fortau mellom parkeringsplass B og felt 1 uten å inkludere parkeringsplass B i planområdet. Parkeringsplassen er allerede regulert gjennom tidligere planverk.</p> <p>b) UPU vurderer at de hensyn administrasjonen ønsker å ivareta allerede er håndtert gjennom eksisterende regulering og tidligere politiske vedtak.</p> | <p>a) Rådmannen kan ikke se at det foreligger et faglig grunnlag for å anbefale en annen løsning enn den som ble lagt til grunn både ved 1. gangs behandling og 2. gangs behandling i juni 2026, nemlig å sikre p-felt B innenfor planavgrensningen. NVE har ikke innsigelse til planforslaget, dvs. at p-felt B er ikke en del av planavgrensningen, men kommunen har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flomfare, overvann og vassdrag i arealplaner. Spørsmålet er en politisk avveining.</p> <p>b) Som det står i rådmannens vurdering av nml. §§ 8–12. (vedlegg til saksfremlegg av 11.06.26), burde områderegulering fra 2002 (inkludert parkeringsplass B) vært endret og oppdatert med ny kunnskap, slik at man fikk avklart reell flomfare innenfor hele planområdet på bakgrunn av et samlet kunnskapsgrunnlag. Når kravene til sikkerhet ikke er ivaretatt i reguleringsplanen, kommer pbl. § 28-1 til anvendelse:</p> <p><i>«For grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.»</i></p> <p>Naturfare er ikke hensyntatt i gjeldende områdereguleringsplan fra 2002. Rådmannen kan ikke se at det er faglig forsvarlig å ikke juridisk sikre hovedflomveien ut fra planområdet, slik planfremmers egen overvannsplan prosjekteres for, men som tas ikke med i forslag fra Hol Høyre og Hol Arbeiderpartiet og forslag til bestemmelser datert 28.08.26.</p> <p>Rådmannen vurderer fortsatt at bruk av hensynssoner og tilhørende bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av planen. Dette vil samtidig bidra til at arealer som er best egnet for overvannshåndtering, og som vurderes som nødvendige for sikker vannavledning, ikke blir bebygget. P-felt B bør heller ikke bygges med masser som er eroderbare ut mot Geilobekken, jf. rådmannens vurdering av nml. §§ 8–12.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>7. <u>Pkt. 3 og 8 – avkjørselspiler</u><br/>UPU vurderer at plassering av avkjørsel er tilstrekkelig avklart gjennom planforslaget. Nøyaktig plassering og mindre justeringer kan håndteres gjennom detaljprosjektering og byggesaksbehandling. UPU finner derfor ikke grunnlag for å innføre juridisk bindende avkjørselspiler med samtidig slingeringsrom.</p>                                                                          | <p>Rådmannen vurderer det fortsatt som viktig å sikre forutsigbarhet knyttet til hvor om lag 340 biler fra felles parkeringskjeller (fritidsenheter og næring) faktisk skal kjøre inn og ut. Det foreligger også usikkerhet knyttet til fremtidig utbygging, herunder mulighet for flere byggetrinn enn det som er beskrevet i planmaterialet, samt involvering av flere utbyggere med ulike tilnærminger til etablering av felles p-kjeller.</p> <p>Spørsmålet er en politisk avveining.</p> |
| <p>8. <u>Pkt. 6 – næringsformål</u><br/>UPU legger til grunn at planforslagets næringsarealer er begrenset til lokal service knyttet til Kikut Sentralområde og fritidsbebyggelsen i området. Det vises til at det ikke ble fremmet innsigelser mot næringsformålene under offentlig ettersyn. UPU vurderer at spørsmålet om omfanget av lokal service er en politisk avveining som naturlig hører hjemme i sluttbehandlingen av planen.</p> | <p>Rådmannen peker på at planforslaget har ikke juridisk sikret at næringsarealer blir <u>kun</u> begrenset til 'lokal service knyttet til Kikut Sentralområde og fritidsbebyggelsen i området'. Anbefaler derfor fortsatt at følgende type bebyggelse tas ut av bestemmelsene for felt 1: «forretninger», «kontor», «annen næring».</p> <p>Spørsmålet er en politisk avveining.</p>                                                                                                          |
| <p>9. <u>Samlet vurdering</u><br/>a) UPU legger rådmannens vurdering etter nml. §§ 8–12 til grunn.<br/>b) De avbøtende tiltakene knyttet til massehåndtering, miljøoppfølging, overvann og VA videreføres gjennom pkt. 4, 10, 11, 12, 13 og 14.<br/>c) UPU vurderer samtidig at de øvrige punktene ikke er nødvendige for å ivareta planens formål eller de hensyn administrasjonen ønsker å sikre, da disse hensynene allerede er</p>       | <p>a) Notert.</p> <p>b) Notert.</p> <p>c) Se vurdering i vedlagt saksfremlegg, samt vurdering av nml. §§ 8–12. Bl.a., burde områderegulering fra 2002 (inkludert p-plass B) vært endret og oppdatert med ny kunnskap, slik at man fikk avklart reell flomfare. Når kravene til sikkerhet ikke er ivaretatt, kommer pbl. § 28-1 til anvendelse. Dvs. kommunen <b>skal</b> «stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.»</p>                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ivaretatt gjennom eksisterende regulering, planforslaget eller senere byggesaksbehandling.</p> <p>d) UPU legger videre til grunn at kommunestyret bør ha et tilstrekkelig opplyst beslutningsgrunnlag knyttet til rekkefølgekravet for VA før sluttbehandling av planen. Redegjørelsen skal gi kommunestyret grunnlag for å vurdere de praktiske, økonomiske og gjennomføringsmessige konsekvensene av kravet.</p> | <p>d) Det vises til svar på '3' over, dvs. redegjørelse for rekkefølgekravet knyttet til VA-infrastruktur.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|