



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2021/3104-17  
Saksbehandler: Sander Lilleslett

## Kommunedelplan for Gol tettstad - nytt offentlig ettersyn

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Formannskapet og Kommuneplanutvalet	

### Kommunedirektøren si innstilling

I medhald av plan- og bygningslova § 11-14 vedtek formannskapet som kommuneplanutval å legge kommunedelplan for Gol tettstad ut til nytt offentlig ettersyn. Vedtaket er gjort på følgende vilkår:

I

Endringar i plankartet som låg ute til offentlig ettersyn i 2018 (vedlegg 7). Endringane er lagt inn i vedlegg 1:

- a) Område BN19 og BN20 (deler av Vikojordet og Storøyne) har vorte endra frå *Næringsverksemd* til *Kombinert bygge og anleggsformål*. Områda har fått nye namn: BKB4, BKB5, BKB6 og BKB7.
- b) Delar av område BFT3 (Storøyne) har vorte endra frå *Fritids og turistformål* til *Kombinert bygge og anleggsformål*. Delane som har endra formål har fått nytt namn: BKB8 og BKB9. Resten av området beheld namnet BFT3.
- c) Område BKB1 (gamle Gol skule) blir endra frå *kombinert formål* til *bustader*. Området får nytt namn: B2.
- d) Område BN1 (Geiteryggen) blir unnateke rettsverknad.
- e) Område BKB3 (Glitrehaug) blir endra frå *kombinert formål* til eksisterande *offentleg og privat tenesteyting*.
- f) Føresegnsområde #2 er fjerna.
- g) Andre mindre justeringar.

II

Endringar i plankart datert 27. oktober 2022 (vedlegg 1):

- a) Omsynssoner og bandleggingssonar for kulturminne/kulturmiljø blir oppdatert etter gjennomgang med Viken fylkeskommune.
- b) Oppdaterte flaumanalysar skal innarbeidast som faresoner/aktsemdssonar i plankartet.
- c) Administrasjonen kan gjere redigeringsmessige endringar i plankartet før offentlig ettersyn.

III

Endringar i føresegnene som låg ute til offentlig ettersyn i 2018 (vedlegg 8). Endringane er lagt inn i vedlegg 2:

- a) Formål, utnyttingsgrad og byggehøgder i kombinerte område har vorte lagt inn i tabell for å gjere det enklare å forstå kva som kan etablerast i kvart område (vedlegg 2 § 2.1.7a):

- a. i område BKB4, BKB5, BKB6 og BKB7 er det mellom anna tillatt med plasskrevjande varehandel og volumhandel.
- b. I område BKB8 er det tillatt med volumhandel og plasskrevjande varehandel, kontor og privat tenesteyting.
- c. I område BKB9 er det tillatt med plasskrevjande varehandel, kontor og privat tenesteyting.
- b) Utnyttingsgraden for Vikojordet og Storøyne er basert på rekkefølgekrav til trafikk telling (sjå under). Byggehøgder justert i tråd med reguleringsplan for BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9.
- c) Nye rekkefølgekrav:
  - a. Krav om at krysset mellom Skulevegen og Rv.52 må oppgraderast før ein kan gi bruksløyve for nye einingar i område B2 og B23 (vedlegg 2, § 1.4.2c).
  - b. Rekkefølgekrav til utnyttingsgrad på Vikojordet og Storøyne (vedlegg 2, § 1.4.2d).
- d) Ny byggegrense:
  - a. Det er lagt inn krav til byggegrense mot kommunalt vatn- og avløpsanlegg (vedlegg 2, § 1.5.3.a).
- e) Fritids- og turistformål (BFT):
  - a. Avstand mellom einingar/campingvogner/telt blir endra til minimum 4 meter grunna endring i avstandsreglar i byggtknisk forskrift (vedlegg 2, § 2.1.4b).
- f) Ras- og skredfare:
  - a. Det er lagt inn tekst som viser sannsyn innanfor kvar faresone. Det blir vist til skredfarekartlegging frå 2018 (vedlegg 2, § 3.1.1).
  - b. § 3.1.1e blir *vernskog* erstatta med *ras- og skredfare*.
- g) Sikringssone drikkevatt.
  - a. Det er lagt inn klausuleringssoner.
- h) Føresegnsområde:
  - a. Føresegnsområde #1 har fått endra ordlyd slik:
    - i. Føresegnsområde #1 omfattar øvre sentrum, inklusiv BOP1 og BOP18. Nye kulturarenaer skal etablerast innanfor føresegnsområdet.
    - ii. Føremåla som ligg innanfor føresegnsområde #1 har same krav til byggjehøgder som sentrumsområde.
  - b. Føresegnsområde #2 er fjerna.
- i) Andre mindre justeringar.

#### IV

Endringar i føresegner datert 10. oktober 2022 (vedlegg 2):

- a) Ordlyden i rekkefølgekrav om utbygging (vedlegg 2, § 1.4.2d) av inntil 35 000 m<sup>2</sup> pluss parkering på Vikojordet og Storøyne (BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9) kan bli justert i dialog med Statens vegvesen. Minimum 35 000 m<sup>2</sup> skal uansett bestå.
- b) Administrasjonen kan gjere redigeringsmessige endringar i føresegnene før offentleg ettersyn.

#### V

Planforslaget blir ikkje lagt ut til offentleg ettersyn før det er semje med NVE.

#### VI

Det blir delegert til administrasjonen å kvalitetssikre og gjere redigeringsmessige endringar i dokumenta før planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn.

## Saksdokument

	Innhold		Avsender/Mottaker
1	Kommunedelplan for Gol tettstad - forslag til løysing av motsegn	11.08.21	
2	Varsel om mogleg endring av forslag til kommunedelplan for Gol tettstad, område B23 og BN1	18.08.21	Knut Brusletto m.fl.
3	Kommentar til varsel om mogleg endring av forslag til kommunedelplan for Gol tettstad, område B23	18.08.21	John Freddy Borge
4	Ny kommentar til varsel om mogleg endring av forslag til kommunedelplan for Gol tettstad, område B23	25.08.21	John Freddy Borge Hesla
5	Melding om vedtak - Varsel om mogleg endring av forslag til kommunedelplan for Gol tettstad, område B23	30.08.21	John Freddy Borge Hesla m.fl.
6	Melding om vedtak - Varsel om mogleg endring av forslag til kommunedelplan for Gol tettstad, område BN1	30.08.21	Knut Brusletto
7	Gnr. 9, bnr. 233 - Etterlyser svar på henvending om 2. gangs behandling - kommunedelplan for Gol tettstad	03.10.21	Ivar Roe
8	Gnr. 9, bnr. 233 - Svar på henvending om 2. gangs behandling - kommunedelplan for Gol tettstad	22.10.21	Ivar Roe
9	Svar på spørsmål om ny høyring av kommunedelplan	22.10.21	Christina Ilmork Martinsen
10	Orientering til Formannskapet - svar på spørsmål om ny høyring av kommunedelplan	26.10.21	Gol Formannskapet Vara m.fl.
11	Merknad til kommunedelplan for Gol tettstad 2018-2030 - hensynssone Gjerden, Jallen og Bjørnebråten	26.09.22	Helge Arne Jallen
12	Merknad til kommunedelplan for Gol tettstad 2018-2030 - hensynssone tun gbnr. 10/8	26.09.22	Helge Arne Jallen
13	Kommunedelplan for Gol tettstad - spørsmål til omsynssone vernskog	28.09.22	STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
14	Gol kommune - innmelding av sak til regionalt planforum 25. oktober 2022 - med vedlegg sending 1	10.10.22	PlanForum Viken
15	Gol kommune - innmelding av sak til regionalt planforum 25. oktober 2022 - med vedlegg sending 2	10.10.22	PlanForum Viken
16	Førebels svar på spørsmål om omsynssone vernskog	12.10.22	Statsforvalteren i Oslo og Viken
17	Kommunedelplan for Gol tettstad - nytt offentlig ettersyn	25.10.22	
18	Svar på spørsmål om vernskog i samband med kommunedelplan	26.10.20	Statsforvalteren i Oslo og Viken

### Vedlegg:

- 1 Vedlegg 1 - forslag til plankart
- 2 Vedlegg 2 - forslag til føresegner
- 3 Vedlegg 3 - planomtale, oktober 2022
- 4 Vedlegg 4 - konsekvensutgreiing
- 5 Vedlegg 5 - forslag til plankart med utringing av endra område
- 6 Vedlegg 6 - Gol kommune sitt utgangspunkt for regionalt planforum
- 7 Vedlegg 7 - plankart ved offentlig ettersyn 2018
- 8 Vedlegg 8 - føresegner ved offentlig ettersyn 2018

- 9 Vedlegg 9 - Dokumentasjon av trafikktegn
- 10 Vedlegg 10 - Referat planforum 25.10.2022 - Gol kommune - utkast

Ta kontakt med administrasjonen dersom det er spørsmål eller behov for innsyn i fleire dokument.

## Saksopplysningar

Kommunedelplan for Gol tettstad vart 1. gongsbehandla 31. mai 2018, som sak 30/18, og låg ute til offentleg ettersyn i perioden 16. juni til 30. august 2018. Statsforvaltaren i Oslo og Viken (dåverande Fylkesmannen i Buskerud), Viken fylkeskommune (dåverande Buskerud fylkeskommune) og Statens vegvesen fremja motsegn til planforslaget. Gol kommune har løyst motsegn med Statsforvaltaren og Fylkeskommunen, men har framleis ikkje løyst motsegn med Vegvesenet.

Etter at kommunedelplanen låg ute til offentleg ettersyn har det skjedd fleire endringar. Nokre av endringane er små, andre større. Den største endringa er truleg at det er gått i gang med detaljregulering av Storøyne del II, med ønske om plasskrevjande varehandel (bilar, landbruksmaskinar, byggevarer med meir) og volumhandel (kvitevarer, brunevarer og møblar). Fylkeskommunen og Statsforvaltaren har motsegn til denne reguleringsplanen mellom anna fordi reguleringsplanen ikkje er i tråd med overordna plan, i tillegg til motsegn til begrepet volumhandel. Vegvesenet har motsegn til denne reguleringsplanen fordi trafikktilhøva ikkje er godt nok utgreidd. Administrasjonen ser difor at det er naudsynt å få innarbeidd handel i denne delen av Storøyne i kommunedelplanen. Andre endringar er omtala seinare i dokumentet.

### *Motsegn frå vegvesenet:*

Som nemnd over har kommunen framleis ikkje løyst motsegn med vegvesenet grunna at dei trafikale forholda på riksvegane ikkje er godt nok greidd ut i kommunedelplan. Etter at vegvesenet hadde motsegn til detaljregulering av Storøyne del II, begynte administrasjonen å arbeide med å få dei nye tala frå Storøyne inn i trafikkanalysen for heile Gol tettstad. Det har vorte gjennomført trafikktegn i rundkøyringa på Storøyne, innkøyringane til Biltema og Elkjøp, og i begge innkøyringane til Glitre. Trafikktegnane viste eit anna trafikkmonster enn kva som vart estimert i tidlegare trafikkanalysar. Tegnane viser at innkøyringane til Biltema og Elkjøp har betydeleg meir trafikk enn kva ein tidlegare trudde, medan rundkøyringa har mindre trafikk enn kva ein tidlegare trudde. Førrels konklusjon er uansett at rundkøyringa vil få kapasitetsutfordringar i år 2040 dersom det blir bygd meir enn 35 000 m<sup>2</sup> på Vikojordet og Storøyne (vedlegg 9). I områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne er det i dag regulert inntil 102 496 m<sup>2</sup> BRA. Det betyr at ein kan bygge ut 34 % av vedteke reguleringsplan før det blir kapasitetsutfordringar i rundkøyringa. Dette er ikkje heldig for dei eksisterande grunneigarane på Vikojordet og Storøyne. Når det i tillegg kjem nye eigarar i den vestre delen av Storøyne og ønsker å bygge endå meir, vil dei trafikale utfordringane bli endå større i 2040. Konklusjonen om trafikk er at det vil bli store trafikale utfordringar i år 2040 sjølv om kommunen ikkje la inn det nye utbyggingsområdet på Storøyne.

Eit anna punkt i motsegna til vegvesenet er kryssstilhøva mellom gamle Gol skule og Glitrehaug. Avstanden mellom desse to kryssa er liten, og trafikken i kryssa påverkar kvarandre. Gol kommune fekk lov av vegvesenet til å sluttbehandle detaljregulering for gamle Gol skule, med den konsekvens at det truleg vil vere meir utfordrande å bygge ut på Glitrehaug grunna trafikktilhøva. Administrasjonen har difor førleslege å tilbakeføre Glitrehaug til formålet som var ved førre kommunedelplan (offentleg og privat tenesteyting).

### *Regionalt planforum:*

Gol kommune hadde regionalt planforum med Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune og NVE 25. oktober 2022. Utkast til referat ligg vedlagt som vedlegg 10. I dette møtet vart det teke opp fleire relevante problemstillingar:

### *Volumhandel:*

Statsforvaltaren og fylkeskommunen har signalisert at dei truleg vil ha motsegn til meir volumhandel på Storøyne. Grunngevinga er at volumhandel bør lokaliserast i sentrum for å bygge oppunder det eksisterande handelstilbodet der. Det er mogleg å innpasse volumhandel i sentrumsmiljø. Det er og enklare å handtere utglidande handelskonsept om ein legg til rette for både detaljhandel og volumhandel i sentrum.

#### *Flaumfare*

NVE har motsegn til detaljregulering for Storøyne del II med bakgrunn i at flaumtilhøva ikkje er godt nok greidd ut (også for Rv.7). Det er ein fordel å få avklara flaumfaren på Storøyne før kommunen legg kommunedelplanen ut til nytt offentleg ettersyn. Viss ikkje vil vi få motsegn frå NVE. Oppdaterte flaumanalysar må innarbeidast i plankartet.

#### *Kulturminne:*

Fleire kulturminne og kulturmiljø ligg inne med feil omsyns-/bandleggingsone. Administrasjonen skal ha gjennomgang med fylkeskommunen om dette før kommunedelplanen blir lagt ut til offentleg ettersyn. Dette er ikkje oppdatert i vedlagt kart.

#### *Trafikk:*

Vegvesenet har gjennom heile prosessen meint at arealbruken legg opp til auka bruk av vegsystemet. Har behov for å gå attende til historikken, og hadde i utgangspunktet ein generell motsegn til planen då den vart lagt ut til høyring. No har dei konsentrert seg om utvalde område som framleis er problematiske for trafikk og øvrig vegsystem. Vegvesenet er kritiske til føreslege rekkefølgekrav i kommunedelplan knytt til trafikale tilhøve. Det er viktig å avklare no kva konkrete tiltak som vil vere naudsynte å gjennomføre, og konkret når det vil bli behov for å gjennomføre desse tiltaka.

#### *Jordvern:*

Statsforvaltaren tilrår at jordvern blir teke med vidare og konsekvensane blir tydeleggjort.

#### *Konklusjon regionalt planforum:*

Kommunen kan jobbe parallelt med detaljregulering for Storøyne del II og kommunedelplan for Gol tettstad. Kommunedelplanen skal vere avklara før endeleg vedtak av detaljreguleringa. Det kan vere nyttig med eit nytt regionalt planforum når kommunen har jobba med det som må avklarast.

Her kjem ein oppsummering av endringane som er gjort etter offentleg ettersyn:

#### *Oppsummering av endringar i plankart frå offentleg ettersyn i 2018:*

- Område BN19 og BN20 (raud sirkel i vedlegg 5) på Vikojordet og Storøyne blir endra frå næring til kombinert formål, med nemning BKB4, BKB5, BKB6 og BKB7. Formannskapet, statsforvaltaren og fylkeskommunen er tidlegare orientert om dette i dialog. No får vi det likevel endra offisielt i plankartet der alle blir informert gjennom offentleg ettersyn.
- Delar av område BFT3 på Storøyne (blå sirkel i vedlegg 5) blir endra frå fritids- og turistformål til kombinert formål, med nemning BKB8 og BKB9. I område BKB8 (nærast stavkyrkja) vil det vere tillatt med plasskrevjande varehandel og volumhandel, kontor og tenesteyting. I område BKB9 (nærast Hemsil) vil det vere tillatt med plasskrevjande varehandel, kontor og tenesteyting.
- BKB1, gamle Gol skule (lilla sirkel i vedlegg 5) blir endra frå kombinert formål til bustader, med nemning B2. Årsaka er at utbyggjar berre ønsker bustader, og det difor er unødvendig å måtte rekne på annan type trafikk.
- BKB3, Glitrehaug (gul sirkel i vedlegg 5) blir endra frå kombinert formål til eksisterande offentleg og privat tenesteyting, med nemning BOP14.

#### *Oppsummering av endringar i føresegner frå 2018:*

- Formåla i kombinerte område har vorte lagt inn i tabell for å gjere det enklare å forstå kva som kan etablerast i kvart område.

- Utnyttingsgraden for Vikojordet og Storøyne er basert på rekkefølgekrav til trafikkteiling. Byggehøgder justert i tråd med reguleringsplan for BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9.
- Det er lagt inn krav til byggegrense mot kommunalt vatn- og avløpsanlegg.
- Avstand mellom einingar/campingvogner/telt blir endra til minimum 4 meter grunna endring i avstandsreglar i byggtেকnisk forskrift.
- Det er lagt inn tekst som viser sannsyn innanfor kvar faresone. Det blir vist til skredfarekartlegging frå 2018. I omsynssone H310\_4 er ordet *vernskog* er erstatta med *ras- og skredfare*.
- Det er lagt inn tekst om klausuleringssoner.
- Føresegnsområde #1 har fått endra ordlyd slik:
  - o Føresegnsområde #1 omfattar øvre sentrum, inklusiv BOP1 og BOP18.
  - o Nye kulturarenaer skal etablerast innanfor føresegnsområdet.
  - o Føremåla som ligg innanfor føresegnsområde #1 har same krav til byggehøgder som sentrumsområde.
- Føresegnsområde #2 og #3 har vorte fjerna då teksten kjem fram av dei generelle føresegna for områda.
- Det er lagt inn følgande rekkefølgekrav:
  - o Krav om at krysset mellom Skulevegen og Rv.52 må oppgraderast før ein kan gi bruksløyve for nye einingar i område B2 (tidlegare BKB1) og B23.
  - o Før samla bruksareal i område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 overstig 35 000 m<sup>2</sup> pluss parkering, skal trafikkanalysen oppdaterast med nye trafikkteilingar. Dersom den oppdatert trafikkanalysen viser at belastningsgraden i rundkøyringa vil overstige 0,85, skal det gjerast tiltak som reduserer belastninga på rundkøyringa. Trafikkanalysen er styrande for vidare utnytting.

### **Overordna plan**

Gjeldande kommunedelplan for Gol tettstad vart vedteke i 2006. Revidert kommunedelplan vart 1. gongs behandla våren 2018. Det er difor viktig å få vedteke kommunedelplanen.

### **Økonomiske konsekvensar**

Det er økonomisk viktig for Gol kommune å få vedteke kommunedelplan for Gol tettstad. Reguleringsplanar står på vent fordi kommunedelplanen ikkje er vedteke.

### **Miljøkonsekvensar**

Jamfør konsekvensutgreiing og ROS-analyse.

### **Vurdering**

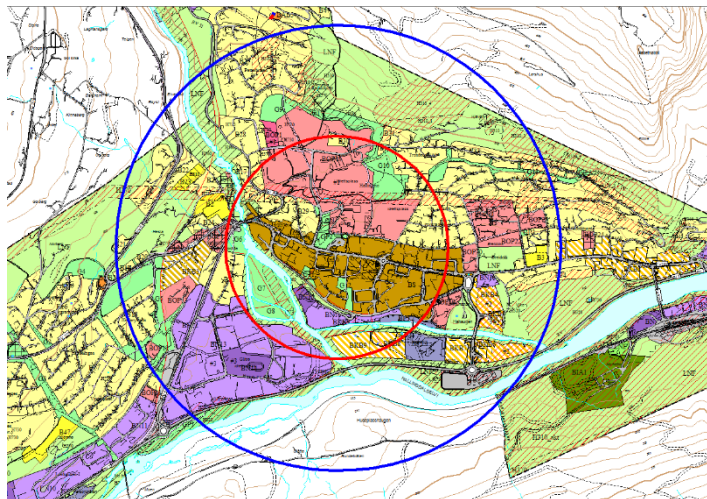
*Grunngjeving for å legge inn handel på Storøyne:*

Som nemnd over skjønar administrasjonen det slik at kommunen ikkje kan vedta detaljregulering for Storøyne del II dersom planforslaget ikkje er i tråd med overordna plan. Då er alternativa enten å innarbeide planforslaget i kommunedelplanen, eller avvise planforslaget. Både behandling av planinitiativ i formannskapet og 1. gongsbehandling av planforslaget i utval for natur og næring (UNN) syner at det politisk vilje i Gol kommune til å innarbeide planforslaget i kommunedelplanen. Difor meiner administrasjonen at Gol kommune også bør halde fast på at vi ønsker volumhandel på Storøyne. Under er administrasjonen sine argument for å tillate volumhandel på Storøyne. Argumenta er nøyare skildra i vedlegg 6.

- Lite areal i sentrum for volumhandel: Det er viktig å legge til rette for volumhandel, og Storøyne er eit naturleg område då det ligg sentrumsnært, utan å ligge midt inne i sentrum. Slike forretningar krev mykje areal for å etablere seg og dei krev som regel bruk

av bil. I tillegg er det eit faktum at forretningar for volumhandel ofte traktar etter store boks-bygningar, noko vi ikkje ønsker inne i sentrum.

- Tredeling av handel: Gol kommune ønsker at detaljhandel skal vere innanfor sentrumsavgrensinga, plasskrevjande varehandel på Glitre og volumhandel på Storøyne. I dialog med statsforvaltaren og fylkeskommunen fekk Gol lov til å etablere volumhandel på delar av Vikojordet og Storøyne. Ved å tillate volumhandel lenger vest på Storøyne vil ein trekke volumhandel nærare sentrum, og ein kan lettare skape gode gang samband til sentrum enn i dag.
- Kort avstand til sentrum: det er kortare avstand frå skysstasjonen og ned på Storøyne enn dei mest ytterliggande delane av sentrum.
- Moglegheiter for gode gang samband: Dersom ein får på plass gode tverrsamband vil ikkje avstanden vere noko større til Storøyne enn den er til utkantane av sentrum. Det er allereie regulert park frå Smedvegen og ned til Gamlevegen (figur 3 under til høgre). I dag er kortaste gangavstand frå Gol skysstasjon til Storøyne om lag 800 meter. Med eit godt gang samband kan denne avstanden bli korta ned til om lag 500 meter. Ein kan altså ikkje snakke om store avstandar til sentrum. Dette kan også vere gunstig for dei kombinerte områda mellom Smedvegen og Gamlevegen.
- Gol på tvers: Gol kommune har eit mål om å binde saman Hallingmo, sentrum og Storøyne. I stadutviklingsprosjektet for Gol tettstad er det fokus på å vidareutvikle tverraksane i sentrum med nye vegar og grønstruktur. Aksen mellom Hallingmo og Gamlevegen kan forlengast vidare ned på Storøyne. Ein vil då få god tilkomst frå Hallingmo og nesten heilt ned til Hallingdalselva og turvegane på Storøyne.



Figur 1: Viser avstandar frå Gol skysstasjon. Raud sirkel er 500 meter og blå sirkel er 1 km.

### Trafikk

Ein av dei store utfordringane i både kommunedelplan og i detaljreguleringsplanen er trafikken. Det er difor forslag om å gjere om gamle Gol skule til bustader og Glitrehaug om til offentleg og privat tenesteyting.

Det har vorte utarbeidd fleire trafikkanalysar, og vegvesenet har framleis motsegn til trafikkanalysen. Noko av utfordringane med trafikkanalysar er at dei til ein viss grad er kvalifisert gjetting. Det kan vere store avvik mellom kva ein trafikkanalyse viser, og kva som blir dei faktiske konsekvensane. Dette viser trafikktellingane som er gjort (vedlegg 9). Det er difor føreslege å legge inn eit rekkefølgekrav til utbygging på Vikojordet og Storøyne. Forslaget går ut på at ein kan bygge ut inntil 35 000 m<sup>2</sup> pluss parkering på Vikojordet og Storøyne (BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9) før ein må utføre nye trafikktellingar og oppdatere trafikkanalysen. Ved å gjere det på denne måten veit ein i alle fall konsekvensane ved utbygging av 35 000 m<sup>2</sup>. Den oppdaterte analysen vil deretter vise kor mykje meir ein kan bygge ut før ein må oppgradere rundkøyringa, eventuelt om det er aktuelt med endå eit nytt rekkefølgekrav. Kven som skal ta kostnadane ved oppgradering av rundkøyringa må ein diskutere, men det er meir relevant å diskutere på reguleringsplannivå og gjennom utbyggingsavtale.

35 000 m<sup>2</sup> er eit tal som er betydeleg lågare enn kva som eigentleg er tillatt å bygge ut i områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne. Administrasjonen ser derimot ikkje at kommunen vil kunne kome vidare med kommunedelplanen utan at det blir innarbeidd eit slikt rekkefølgekrav.

I regionalt planforum kom det inn eit spørsmål frå vegvesenet om det kan vere aktuelt å dele opp rekkefølgekravet, slik at områda på Vikojordet (BKB4 og BKB5) kanskje kan få eit anna rekkefølgekrav enn områda på Storøyne (BKB6, BKB8 og BKB9). Årsaka til dette forslaget er at Vikojordet ligg lenger unna rundkøyringa, og difor truleg vil ha mindre konsekvensar for trafikkbiletet i rundkøyringa. Det må presiserast at administrasjonen ikkje har fått anledning til å sjå på ein deling av rekkefølgekravet endå, men at dette kanskje kan vere ein god ide.

Administrasjonen føreslår å omgjere Glitrehaug frå kombinert formål til offentleg og privat tenesteyting. Årsaka er at kommunen må vise kva konsekvensar nye og endra utbyggingsområde vil ha for riksvegnettet, og kryssvurdering av krysset mellom Haslevegen og Rv.52 viser at dette er utfordrande. Ved å ikkje gjere endringar på området, håpar vi å ikkje måtte vurdere trafikken veldig nøye no. Kommunen kan då heller bruke komande kommunedelplan-periode til å sjå an marknaden og eventuelt sjå på andre kryssløysingar. Viss Vonheimlinja mot formodning blir avklara i neste kommunedelplanperiode, vil ein også vite mykje meir om kva som området kan brukast til.

#### *Flaum*

NVE vil ha motsegn dersom flaumtilhøva ikkje er utgreidd før kommunedelplanen blir lagt ut til nytt offentleg ettersyn. Flaumrapporten vil truleg sei noko om mogleg utnyttingsgrad i BKB8 og BKB9, men eksakte detaljar rundt utnyttingsgrad er truleg meir relevant på reguleringsplannivå. Ved å innarbeide rekkefølgekrav om maks 35 000 m<sup>2</sup> på Vikojordet og Storøyne vil eventuelle reduksjonar i BKB8 og BKB9 kome resten av Vikojordet og Storøyne til gode.

### **Konklusjon:**

Som det kjem fram av saksframlegget er det framleis nokre usikkerheitsmoment og ting som må gjerast før kommunedelplanen kan leggest ut på offentleg ettersyn. Sjølv om administrasjonen har fått signal frå Statens vegvesen om at vi nærmar oss ein løysing, er vi framleis ikkje i mål. Når det kjem til flaum må NVE godkjenne flaumrapportar for at dei ikkje skal ha motsegn.

Fylkeskommunen har påpeika at enkelte aktsemds- og bandleggingssoner er feil i plankartet. Administrasjonen ber om å kunne gjere endringar i plankart og føresegner innanfor desse temaa før kommunedelplanen blir lagt ut til nytt offentleg ettersyn:

- Administrasjonen kan innarbeide rekkefølgekrav etter utbygging av 35 000 m<sup>2</sup> pluss parkering på Vikojordet og Storøyne. Ordlyden kan justerast i dialog med vegvesenet, men hensikten med rekkefølgekravet skal forbli det same. Det betyr at talet ikkje skal lågare enn 35 000 m<sup>2</sup>.
- Administrasjonen skal innarbeide fare- eller omsynssoner for flaum etter dialog med NVE og i tråd med oppdaterte flaumrapportar.
- Administrasjonen skal justere aktsemds- og bandleggingssoner for kulturminne og kulturmiljø etter dialog med Viken fylkeskommune.

3. november 2022

Hanne Cecilie Nes  
Avdelingsleiar utbyggingsavdelinga

Svein Eide  
kommunalsjef samfunn og utvikling