

Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Innledning – ramme for vurderingen (nml. § 7)

Rådmannen har i denne behandlingen foretatt en ny, selvstendig og samlet vurdering av prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8–12, jf. § 7. Vurderingen tar utgangspunkt i at tiltaket innebærer reelle negative virkninger for naturmangfoldet, særlig knyttet til nedbygging av grøntareal i 100-metersbeltet langs vassdrag. Det er derfor avgjørende at det fremgår tydelig hvilke hensyn som taler mot utbygging, hvilke alternativer som er vurdert, og hvorfor kommunen likevel finner at valgt løsning gir det beste samlede resultatet.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget for planområdet bygger på planbeskrivelse, ROS-analyse, vannmiljørapport datert 20.06.2024, samt gjennomgang av Naturbase, Artsdatabanken, Vann-nett og Vannmiljø. Det foreligger ingen registrerte truede arter eller naturtyper innenfor selve byggeområdet.

Geilotjørne er, basert på tilgjengelige vannkjemiske data, klassifisert med «svært god» økologisk tilstand, mens Kikut–Geilobekken har «moderat» økologisk tilstand. Det må erkjennes at enkelte forhold ikke er undersøkt gjennom biologiske feltmetoder, herunder bunnfauna og biologiske kvalitetselementer. Vannmiljørapporten tydeliggjør at klassifiseringen av Geilotjørne er basert på vannkjemi alene og derfor er beheftet med usikkerhet.

Rådmannen vurderer imidlertid at dagens kunnskap er tilstrekkelig til å identifisere de naturverdier og miljøkomponenter som berøres, og at mangelen på feltundersøkelser ikke utgjør et hinder for forsvarlig beslutning. Dette begrunnes med at Geilo fjellandsbyen allerede er et vesentlig utbygd område, at inngrepet skjer i kanten av eksisterende hyttefelter, og at hoved påvirkningen gjelder terrenginngrep og avrenning som kan kontrolleres gjennom avbøtende tiltak. Samlet vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig og relevant til å fatte en beslutning i samsvar med naturmangfoldloven.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Når kunnskapsgrunnlaget anses som godt og det ikke foreligger indikasjoner på risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, får føre-var-prinsippet etter § 9 begrenset selvstendig betydning. Det er ikke identifisert usikkerhet av en slik karakter at den tilsier at planlagt arealbruk i felt 14 bør avslås eller endres prinsipielt. Eventuell restusikkerhet håndteres gjennom krav til videre prosjektering, skånsom utforming og avbøtende tiltak i senere byggesaksfaser, i tråd med gjeldende forvaltningspraksis.

Rådmannen legger likevel føre-var til grunn for planens gjennomføring, særlig i anleggsfasen hvor risiko for avrenning fra sprengningsarbeid og partikkelutslipp er størst. Det foreslås derfor avbøtende tiltak som etablering av avskjærende grøfter, sedimenteringsløsninger og krav om miljøoppfølgingsplan før igangsetting. Disse tiltakene reduserer risiko for negative

konsekvenser i både anleggs- og driftsfase. Føre-var-prinsippet gir ikke grunnlag for å stoppe utbyggingen, men stiller krav om tydelig og kontrollert gjennomføring, og rådmannen mener at dette nå er oppfylt.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget innebærer nedbygging av grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget og reduserer i noe grad grønnstrukturen og landskapsopplevelsen rundt Geilotjørne. Dette representerer en negativ påvirkning på naturmangfold og friluftsinnteresser, og dette legges eksplisitt til grunn i vurderingen.

Vurderingen etter § 10 tar utgangspunkt i den samlede belastningen på naturmangfoldet, både eksisterende og fremtidig. Felt 14 inngår i et større område som gjennom lang tid har vært planlagt for utbygging og allerede er påvirket av tidligere inngrep, infrastruktur og tilgrensende arealbruk. Området fremstår ikke som et sammenhengende, urørt naturområde, men som del av et etablert utbyggings- og utviklingsområde. Den planlagte utviklingen i felt 14 representerer derfor en begrenset tilleggspåvirkning, sett i sammenheng med eksisterende og historisk belastning.

Samtidig anerkjennes det at bit-for-bit-utbygging i nedbørsfeltet til Geilotjørne over tid kan føre til økt samlet belastning gjennom større andel tette flater og endrede avrenningsmønstre. Denne risikoen vurderes likevel som håndterbar innenfor planens rammer, forutsatt at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres. Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel innenfor områdets karakter og langsiktige planstatus.

Tiltaket medfører likevel en nedbygging av grøntareal i 100-metersbeltet, noe som vil ha negative virkninger for grønnkorridoren langs vassdraget, landskapsopplevelsen og lokal friluftsbuk. Disse virkningene er reelle og må anerkjennes. Det legges også vekt på at planforslaget samlet sett gir mindre belastning enn realisering av tidligere bebyggelsesplan fra 2004, blant annet ved at trafikk langs turstien rundt Geilotjørne fjernes og at bebyggelsen kan trekkes noe lenger unna vassdraget.

Planen gir følgende miljømessige gevinster ift. gjeldende 2004-planen:

- Veiløsning fra Aasremvegen som hindrer inngrep i etablert tursti og sikrer at turstien rundt Geilotjørne opprettholdes uten trafikk. Traséen er også under dimensjonert ift. dagens krav fra brannvesen mtp. formål næring/herberge.
- Mulighet med rådmannens anbefaling for å trekke bebyggelsen lenger unna vannet enn tidligere plan, noe som reduserer synlighet og visuell påvirkning mot vannflaten.

Vektingen vurderes slik:

Selv om utbyggingen innebærer en økt belastning, ligger den innenfor et område der utbygging allerede er forutsatt gjennom overordnede planer. Den samlede belastningen øker noe, men mindre enn om gjeldende bebyggelsesplan fra 2004 hadde blitt realisert. Sett i et helhetsperspektiv vurderes denne belastningen som akseptabel når miljøtiltak og ytterligere avstand til vannet sikres, jf. rådmannens faglig begrunnet innstilling i denne saken.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

I samsvar med § 11 legges det til grunn at tiltakshaver skal bære kostnader knyttet til forebygging, begrensning og eventuell reparasjon av miljøforringelse. Dette følges opp gjennom planbestemmelser og krav til gjennomføring, overvannshåndtering og andre avbøtende tiltak. Prinsippet om at miljøkostnader bæres av tiltakshaver vurderes dermed som ivaretatt. Tiltakshaver pålegges å gjennomføre alle nødvendige miljøtiltak, herunder:

- avskjærende grøfter og stikkrenner
- overvanns- og sedimenteringsanlegg
- miljøoppfølgingsplan
- håndtering av eventuell økt avrenning

Dersom veger saltes, vil avrenning av salt til Geilotjørne kunne medføre negativ påvirkning av vannmiljøet over tid. Omfanget av slik påvirkning vil imidlertid avhenge av både anvendt saltmengde og vannutskiftningen i tjernet. Når det gjelder vintervedlikehold av Aasremvegen, særlig bruk av salting som kan ha skadelige effekter på vannmiljøet på sikt, kunne planen med fordel ha inneholdt føringer om reduksjon av saltbruk eller bruk av alternative driftsmetoder som sand, grus eller restriktiv salting.

Drift og vintervedlikehold av privat veg faller imidlertid utenfor kommunens reguleringsmyndighet. Kommunen kan derfor ikke fastsette bindende krav til vinterdrift, saltbruk eller andre privatrettslige forhold knyttet til vegvedlikehold. Eventuelle kostnader og forpliktelser knyttet til slike tiltak ligger utenfor planmyndighetens ansvarsområde, og må avklares privatrettslig mellom tiltakshaver og veglag eller grunneiere. Forutsatt at tiltakshaver gjennomfører nødvendige avbøtende tiltak innenfor planområdet, vurderes kravene etter naturmangfoldloven § 11 som oppfylt.

§ 12 – Miljøforsvarlige løsninger og beste samlede resultat

Planen legger til rette for bruk av miljøforsvarlige teknikker og løsninger, herunder åpne overvannsløsninger, lokal fordrøyning, terrengtilpasning og styrt avrenning i tråd med tretrinnsstrategien. Kravet om miljøoppfølgingsplan sikrer at disse løsningene faktisk gjennomføres. Det presiseres at vurderingen etter naturmangfoldloven § 12 er en bredere avveining enn vurderingen etter vannforskriftens § 12, som i vannmiljørapporten er vurdert ikke å komme til anvendelse. Naturmangfoldloven § 12 forutsetter løsninger som gir det beste samlede resultatet, der hensynet til naturmangfold avveies mot samfunnsmessige forhold.

Som nevnt, når det gjelder driftsmetoder for vintervedlikehold av Aasremvegen, særlig knyttet til salting som kan skade vannmiljøet på sikt, bør planen suppleres med krav om minimering av saltbruk langs veien. Drift av privat vei faller imidlertid utenfor kommunens reguleringsmyndighet.

Kommuneplanens samfunnsdel (2018–2030) fremhever reiselivet som en bærebjelke i Hol kommunes næringsutvikling, og det er et uttrykt mål å støtte videreutvikling av reiselivet i samarbeid med næringen. Innenfor disse rammene vurderes planforslaget å kunne gjennomføres med avbøtende tiltak og tekniske løsninger som reduserer negative

konsekvenser for naturmangfoldet, samtidig som det bidrar til kommunens langsiktige mål om lokal verdiskaping og næringsutvikling.

Naturmangfoldloven § 12 krever også at det velges løsninger som, basert på en samlet vurdering, gir det beste samlede resultatet, der hensynet til naturmangfold avveies mot samfunnsmessige forhold. Med samfunnsmessige forhold menes i denne vurderingen særlig:

- Kommuneplanens samfunnsdel har som mål å støtte videreutvikling av reiselivet
- hensynet til vedtatt og langsiktig arealbruk gjennom kommunale planer,
- kommunens styringsrett etter plan- og bygningsloven,
- behov for forutsigbar arealdisponering og rettssikkerhet for grunneier og samfunn,
- effektiv og bærekraftig bruk av allerede avsatte utbyggingsområder, samt
- samfunnsøkonomiske hensyn knyttet til infrastruktur, ressursbruk og samlet arealpress.

Alternativvurdering:

Antall enheter (21 vs. 14)

Rådmannen legger til grunn at antall enheter har betydning for trafikk, brukspress og lokal belastning på grøntareal. Et alternativ med maksimum 14 enheter vurderes å kunne gi noe redusert trafikk og noe lavere lokal belastning. Rådmannen vurderer likevel at forskjellen i naturbelastning mellom 14 og 21 enheter ikke er avgjørende for tiltakets samlede virkning på naturmangfoldet, fordi:

- inngrepet i 100-metersbeltet skjer uavhengig av antall enheter,
- byggets plassering, byggehøyde og byggegrense mot vassdraget har større betydning enn antallsforskjellen alene,
- og de viktigste avbøtende effektene oppnås gjennom arealdisponering og krav til gjennomføring.

På denne bakgrunn vurderer rådmannen at 21 enheter gir en høyere samfunnsmessig nytte ift. kommunens langsiktige mål om lokal verdiskaping og næringsutvikling uten at dette medfører en vesentlig større belastning for naturmangfoldet enn alternativet med 14 enheter.

Omregulering til grønnstruktur

Et alternativ til foreslått løsning er å omregulere felt 14 til grønnstruktur, friområde eller annet ikke-utbyggingsformål. Dette alternativet er vurdert, men anses ikke å gi et samlet bedre resultat, verken miljømessig eller samfunnsmessig, av følgende grunner:

1. Langsiktig planavklaring og forutsigbarhet: Felt 14 har vært avsatt til utbygging i over 20 år. Å ta området ut av utbygging uten nye, tungtveiende naturfaglige funn vil bryte med langsiktig arealpolitikk og redusere forutsigbarheten i planleggingen.
2. Naturverdienes karakter og verdi: Området inneholder ikke dokumenterte naturverdier med høy eller svært høy verdi som tilsier at arealet bør tas helt ut av utbygging.
3. Alternativlokalisering gir større samlet naturbelastning: Flytting av tilsvarende utbygging til nye, i dag uregulerte områder kan medføre inngrep i mer sammenhengende og mindre påvirkede naturområder, og dermed en større samlet belastning på naturmangfoldet.
4. Beste samlede resultat: Videreføring av utbygging innenfor et allerede planavklart område, kombinert med avbøtende tiltak og tilpasninger, gir etter en samlet vurdering et

bedre forhold mellom hensynet til naturmangfold og de samfunnsmessige fordelene enn alternativet om ny lokalisering.

Ved vurderingen etter naturmangfoldloven § 12 legges det vekt på at tiltaket skal gjennomføres med miljøforsvarlige løsninger som samlet sett gir minst mulig belastning på naturmiljøet. Samtidig skal tiltaket vurderes opp mot overordnede samfunnshensyn. På denne bakgrunn vurderes valgt lokalisering og arealbruk i felt 14 som miljøforsvarlig etter naturmangfoldloven § 12.

Samlet konklusjon

Rådmannen vurderer at planforslaget er tilstrekkelig utredet etter naturmangfoldloven §§ 8–12, og at kravene til kunnskapsgrunnlag, jf. § 8, er oppfylt. Det er ikke påvist truede arter eller prioriterte naturtyper i planområdet, og selv om biologiske feltundersøkelser ikke er gjennomført, anses tilgjengelig kunnskap som tilstrekkelig til å fatte en forsvarlig beslutning. Førre-var-prinsippet etter § 9 gir ikke grunnlag for å avvise planen, men er lagt til grunn for krav til gjennomføring, særlig i anleggsfasen.

Planen medfører nedbygging av grøntareal innenfor 100-metersbeltet langs vassdraget og gir negative virkninger for landskap og friluftsliv. Disse virkningene er eksplisitt vektlagt. Samtidig vurderes den samlede belastningen etter § 10 som akseptabel i lys av områdets planstatus, tidligere godkjente løsninger og foreslåtte avbøtende tiltak. Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver, jf. § 11. Etter en samlet avveining vurderes planforslaget å gi det beste samlede resultatet og å være miljøforsvarlig etter naturmangfoldloven § 12.

Dersom kommunestyret velger å fravike rådmannens anbefaling eller denne vurderingen, må dette begrunnes særskilt og faglig i vedtaket, slik at kravene etter naturmangfoldloven § 7 og forvaltningsloven § 25 er oppfylt.