Arkivsaksnr.: 2022/815-75
Saksbehandler: Mark Christopher O Hare

Hol kommune

Detaljregulering for Fløtavegen - Nord- Skurdalen - 2. gangs behandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
49/25	Utvalg for plan og utvikling	15.05.2025
62/25	Kommunestyre	22.05.2025

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen, med følgende endringer i reguleringsbestemmelser:

- Pkt. 3 'Fellesbestemmelser' gis følende tillegg*: 'p) Det er ikke tillatt med inngjerding.'*
- Pkt. 4.2.2.1 'Utnytting' endres til følgende: '*Innenfor formålet kan det etableres maks. 3 frittliggende fritidsboliger/-enheter. Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er 15 % BYA, ekskl. parkering ~~utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA~~. Maks. mønehøyde er 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med høydekoter. Det skal settes av 2 helårs parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felles parkering, 1 i P1 og 1 i P2.'*

- Pkt. 10 'Rekkefølgebestemmelser' gis følgende tillegg: '*Utvidet kjøreveg og annen veggrunn sikret i plankart skal være ferdig opparbeidet før søknad om tillatelse til nye bruksenheter.*'
- Pkt. 10.1 'Før det gis brukstillatelser' endres til følgende: *'Før det gis brukstillatelse for nye enheter skal felles parkering felt P1 og vann- og avløpsløsning, inkludert ny løsning for slukkevann (brannvannstank i bestemmelsesområde #2), være ferdig etablert. Det skal også foreligge godkjent utslippstillatelse for renseanlegg.'*

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 49/2025 i møte den 15.05.2025

Behandling

Forslag fra Sp og Sv fremmet av Lars Egil Furuseth (SV):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen. Dette på grunn av utfordringer med slokkevann, vinterbrøyting og beredskap vinterstid samt nasjonale og regionale føringer for villrein.

Votering:

Rådmannens innstilling mot forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (SV), rådmannens innstilling ble vedtatt 4 mot 2 (SV, Sp)

Saksordfører: Runar Tufto

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen, med følgende endringer i reguleringsbestemmelser:

- Pkt. 3 'Fellesbestemmelser' gis følende tillegg*: 'p) Det er ikke tillatt med inngjerding.'*
- Pkt. 4.2.2.1 'Utnytting' endres til følgende: '*Innenfor formålet kan det etableres maks. 3 frittliggende fritidsboliger/-enheter. Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er 15 % BYA, ekskl. parkering ~~utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA~~. Maks. mønehøyde er 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med høydekoter. Det skal settes av 2 helårs parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felles parkering, 1 i P1 og 1 i P2.'*

- Pkt. 10 'Rekkefølgebestemmelser' gis følgende tillegg: '*Utvidet kjøreveg og annen veggrunn sikret i plankart skal være ferdig opparbeidet før søknad om tillatelse til nye bruksenheter*.'
- Pkt. 10.1 'Før det gis brukstillatelser' endres til følgende: *'Før det gis brukstillatelse for nye enheter skal felles parkering felt P1 og vann- og avløpsløsning, inkludert ny løsning for slukkevann (brannvannstank i bestemmelsesområde #2), være ferdig etablert. Det skal også foreligge godkjent utslippstillatelse for renseanlegg.'*

Kommunestyre har behandla sak 62/2025 i møte den 22.05.2025

Behandling

Saksordfører: Runar Tufto

Forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (SV):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen. Dette på grunn av utfordringer med slokkevann, vinterbrøyting og beredskap
vinterstid samt nasjonale og regionale føringer for villrein.

Votering:

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling mot forslag fremmet av Lars Egil Furuseth (SV),

Utvalg for plan og utvikling sin innstilling ble vedtatt 13 mot 8 (5 Sp, 2 SV, 1 V).

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen, med følgende endringer i reguleringsbestemmelser:

- Pkt. 3 'Fellesbestemmelser' gis følende tillegg*: 'p) Det er ikke tillatt med inngjerding.'*
- Pkt. 4.2.2.1 'Utnytting' endres til følgende: '*Innenfor formålet kan det etableres maks. 3 frittliggende fritidsboliger/-enheter. Maksimal utnyttelsesgrad for den enkelte tomt er 15 % BYA, ekskl. parkering ~~utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA~~. Maks. mønehøyde er 5,5m fra gjennomsnittlig planert terreng. Hovedmøneretning skal ligge parallelt med høydekoter. Det skal settes av 2 helårs parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felles parkering, 1 i P1 og 1 i P2.'*

- Pkt. 10 'Rekkefølgebestemmelser' gis følgende tillegg: '*Utvidet kjøreveg og annen veggrunn sikret i plankart skal være ferdig opparbeidet før søknad om tillatelse til nye bruksenheter*.'
- Pkt. 10.1 'Før det gis brukstillatelser' endres til følgende: *'Før det gis brukstillatelse for nye enheter skal felles parkering felt P1 og vann- og avløpsløsning, inkludert ny løsning for slukkevann (brannvannstank i bestemmelsesområde #2), være ferdig etablert. Det skal også foreligge godkjent utslippstillatelse for renseanlegg.'*

Saken avgjøres av
Kommunestyre

Vedlegg

1. Vedlegg

2.	1	3. Innkomne merknader, begrenset høring, samlet	4
5.	2	6. Saksprotokoll Detaljregulering for Fløtavegen, Nord Skurdalen - 1.gangsbehandling	7
8.	3	9. Plankart, datert 06.01.25	1
11.	4	12. Reguleringsbestemmelse, datert 06.01.25	1
14.	5	15. Planbeskrivelsen, datert 08.01.25	1
17.	6	18. Veitegning TC101, datert 17.02.22	1
20.	7	21. Innkomne merknader_samlet	2
23.	8	24. Planfremmers kommentarer til innkomne merknader, datert 06.01.25	2

26. Plankart, datert 06.01.25
27. Reguleringsbestemmelse, datert 06.01.25
28. Planbeskrivelsen, datert 08.01.25
29. Fullstendig saksprotokoll 1. gangs behandling, Sak 2/23 (12.01.23) og Sak 32/23 (11.05.23)
30. Innkomne merknader, samlet
31. Planfremmers kommentarer til innkomne merknader, datert 06.01.25
32. Innkomne merknader til begrenset høring, samlet
33. Veitegning TC101, datert 17.02.22

Dokument i saken

Se Elements-sak 2022/815.

Saksopplysninger

<u>Saksgang</u>

- Det vises til vedlagt fullstendig saksprotokoll 1. gangs behandling. UPU først behandlet saken i møte den 12.01.23 (Sak 2/2023), og utsatt behandling til kommuneplanens arealdel er revidert. Dette fordi planfremmer hadde sendt separat innspill til den nye kommuneplanen med 8 nye tomter for fritidsbebyggelse ved Eilevestølen, samt at dette ble begrunnet med et evt. arealbytte mot areal i Fløtavegen (dvs. at tilsvarende arealet tas ut).
- Kommuneplanutvalget vedtok 26.04.23 at innspillet innarbeides ikke i ny kommuneplan. Planfremmer ber om 28.04.23 at reguleringssaken videre behandles gitt vedtaket i KPU.
- UPU behandlet saken 11.05.23 (sak 32/23), og vedtok flere endringer. Administrasjonen ba om et revidert planforslag som følge av vedtaket, brev datert 15.05.23.
- Administrasjonen sendte varsel om avslutning av plansak 29.05.24, med frist 15.08.24.
- Administrasjonen mottok reviderte dokumenter i tråd med UPUs vedtak 27.08.24, og planforslaget lå på offentlig ettersyn i perioden 29.08.24-16.10.24.
- Det kom inn 10 merknader til høringsforslaget (se vedlagt). Rådmannen har gjennomgått merknadene og resymé med vurderinger følger under. Planfremmers kommentarer er vedlagt. Buskerud fylkeskommune fremmer innsigelse grunnet konflikt med hensynet til arkeologiske kulturminner, men innsigelse vil automatisk bortfalle når tilfredsstillende bestemmelser innarbeides.
- Administrasjonen mottok reviderte plandokumenter 11.11.24, men planforslaget var ikke i samsvar med planfremmers sine kommentarer, og administrasjonen ba om en revidering i et

brev datert 19.11.24. Bl.a., utvidelsen i svingene som planfremmer hadde tidligere tatt ut, og om en utvidelse av vinterparkeringsplassen med 3 nye plasser ble bedt om.

- Administrasjonen mottok reviderte plandokumenter 06.01.25. Det reviderte planforslaget la ut på begrenset høring til berørte parter, inkludert Buskerud fylkeskommune, fra 10.01.25-07.02.25. Planforslaget vil nå sikre en forbedring av dagens veitrasé (dvs. i svingen), noe som kommer i konflikt med en (tillegg) automatisk fredete kullgrop (bestemmelsesområde #3).
- Det kom inn syv merknader til den begrensede høringen, hovedsakelig fra private. Buskerud fylkeskommunen fremmer igjen innsigelse grunnet konflikt med hensynet til arkeologiske kulturminner, som vil automatisk bortfalle med innarbeiding av tilfredsstillende bestemmelser (sikret som en del av planforslaget).
- Planfremmer har ingen ytterlige kommentarer da det var utforming av veien som var tema for begrenset høring. Avtale om fellesgodefinansiering er oversendt, men ikke signert.
- Det er oversendt avtale om fellesgodefinansiering. Kommunen har ikke mottatt signert avtale enda.

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 11.10.24 a. Det er uheldig å planlegge for utbygging så tett på villreinområdet, spesielt med tanke på at resultatet fra arbeidet med kvalitetsnormen har slått fast at tilstanden for villreinen er dårlig. b. Kommunen bør ikke regulere for flere hytter tett opp til villreinens leveområde. Selv om 3 nye ikke utgjør så mye, vil det bidra til å forsterke en utvikling som må snus av hensyn til villreinen. c. Ber om at det legges vekt på bit-for-bit-problematikken og at planen vurderes opp mot andre planer i området, jf. naturmangfoldloven § 10 om samla belastning.	**Rådmannens kommentar** a. Se vurdering av konsekvenser for villrein under. b. Planen bør sikre maks. 3 tomter, men kommunestyret står fritt til å ikke vedta planen gitt konsekvenser for villreinens leveområde c. Se vurdering av konsekvenser for villrein under, det finnes en 'reserve' av 5 regulerte fradelte tomter rett i sør.
2. Buskerud fylkeskommune, 11.10.24 (offentlig ettersyn) og 07.02.25 (begrenset høring) Fremmer innsigelse grunnet konflikt med hensynet til arkeologiske kulturminner. Innsigelse vil bortfalle dersom kullgrop ID 95589-15 blir hensyntatt og når tilfredsstillende bestemmelser innarbeides.	De automatiske fredete kulturminner er hensyntatt og krav fra Buskerud innarbeidet i reguleringsplanens fellesbestemmelser.
3. Mattilsynet, 25.09.24 Ser at oppstart innspill er vurdert og tatt med videre i planprosessen.	Tatt til orientering.
4. NVE, 27.09.24 Vises til VA-plan samt overvannsnotat. Foreslått tiltak vurderes som rimelig.	Tatt til orientering.
5. Naturvernforbundet Hallingdal, 12.10.24 Mener planen må avises. Dette området ligger for tett på villreinområdet, og at utbygging i	Se vurdering av konsekvenser for villrein under. For fritidsboliger medfører nye energikraver i TEK17 at det stilles krav til både tetthet og

fjellnære områder skal avsluttes. Selv om det ikke foreslås mange hytter, blir det lagt opp til unødvendige store hytter uten at det blir tatt hensyn til utslipp-ressursbruk. Selv om det foreslås at energisparende tiltak skal synligjøres, er ikke det nok.	bygningsdelers U-verdi (dvs. minimumsnivå for energieffektivitet). Dette gjelder for alle nye hytter mellom 70-150 m2 BRA. Det vurderes at pkt. 3 m) i bestemmelser er tilstrekkelig. Her står det: 'energisparende tiltak skal synliggjøres i rammesøknad.'
Villreinnemda for Hardangerviddaområdet, og Hardangervidda Villreinutvalg	Begge sendt et brev som en del av offentlig ettersyn av saken. Ingen svar mottatt.
6. Styret i Tuvavegen – Svarahovedvegen, mottatt 06.10.24 En ny tilkobling krever søknad som styret må godkjenne. Alle tilknytningsutgifter dekkes av grunneier, evt. utbygger. Utbyggingen vil bety trafikken av større biler betydelig økt i byggeperioden, og at dette vil føre til økt slitasje og være til hinder for vanlig trafikk.	Tuvagen er en privat vei, og det vises til planfremmers kommentarer da dette er av privatrettslig art. Det er allerede søkt om tilknytning til Tuvavegen/ Svarahovevegen, og Styret har fattet et vedtak, som planfremmer svarer vil 'følges opp'.
7. Eier av Tuvavegen 109, 26.02.24 a) Vinterparkeringen er ikke nok, og plassen må utvides (bekostet av de nye). Historisk to p-plasser til hver hytte, og vi er underlagt dommen i Jordskifteretten fra 2008 og som er underlagt Sameiet Fløtavegen. 12 av hyttene parkerer i dag på øvre parkeringsplass vinterstid. b) Sommerparkering er overbelastet pga. hyttene på Birgitstøl. Plassen er snuplass for flere av hytter. Hva med gjester? c) Regnbeitet – tegningene viser med all tydelighet at reinbeite krysser inn til tomtegrensen. d) Fløtavegen er ingen helårsveg fra «vinterparkeringen». Er felles borebrønn tilstrekkelig? Fløtavegen blir vinterstid kun brøytet etter behov. e) Arealutnyttelsen på tomten, er den innenfor lovens rammer? Ingen av eksisterende hytter i Fløtavegen er så store. Alle er under 100 m2, kanskje med et par unntak. f) Strømtilførsel i området. Per i dag er denne maksimalt utnyttet og ingen får montere ladere til el-bil. Hvem skal påkoste utvidelse av strømnettet? g) Det er rikelig med areal rundt hver av eks. hyttene, og ingen grenser til hverandre. Beiteganger krav har vært en av årsakene. h) Betaler en ikke ubetydelig vegavgift for brøyting fram til vinterparkeringen. Vegavgiften som regel ikke er tilstrekkelig til å dekke vedlikehold utover brøyting.	a) Se vurdering av parkering under. b) Se vurdering av parkering under. Det stemmer at planen kan bety økt trafikk gitt at veien forbedres. Bruken av snuplassen (sommerparkeringsplass i enden) anses som privatrettslig da planfremmer eier arealet. c) Se vurdering av konsekvenser for villrein under. d) Se vurdering av helårsveg og vannforsyning (s.10) under. e) Rådmannen er enig i at forslaget bør justeres ned fra 150m2 BYA per tomt, og har derfor endret sin mening etter offentlig ettersyn (se vurdering under). f) Planforslaget sikres at dette redegjøres for som en del av byggesak, noe som rådmannen vurderer tilstrekkelig. g) Planfremmer svarer at tomtene skal ikke inngjerdes, men dette er ikke sikret som en del av planforslaget, og derfor anbefalt som en del av rådmannens innstilling. h) Det vises til kommentar på pkt. 6 over.
8. Eier av Tuvavegen 123, 10.10.24	a) Se svar på 7 f) over.

a) Eks. hytter får ikke lov til å sette opp elbil-ladere pga. kapasitet. Planen tar ikke høyde for belastningen ved utbygging. b) Veien vedlikeholdes av veilaget, og må ikke etterlates i dårligere stand. Utbygger må sørge for at det er fri ferdsel til eks. hytter både under og etter utbygging. c) Reinbeite går inn på tunet til 2 av fritidstomtene som utbygges. Tuvavegen 115 ligger inne i reinbeite område. d) Trafikken vil øke med ca 60%. Tuvavegen og Fløtavegen blir strødd vinterstid, og folk går på ski oppover og videre. Tidligere år kom det løypemaskin ned til Øvre Fløtavegen. Sommerstid er det mye trafikk opp til Øvre Fløtavegen. e) Helårsveg umulig da traséen er for bratt, og den som brøyter har ikke riktig utstyr. Strider med brann og redning krav. f) Noen 100 meter nedenfor ligger hyttefeltet, der 6 fritidstomter som er usolgt, og dette har tatt 20 år. **<u>Nye</u> merknader begrenset høring, 07.02.25:** g) P2 er allerede full i ferier, og eks. hytter har hatt hevd på p-plasser i over 50 år. P2 ble betalt for av oss den ble bygget. h) P1 vil kreve vinterbrøyting, og eks. hytter har liten nytte av brøytet vei opp. i) Mye masse må kjøres ut og mye masse må kjøres inn igjen, og hvor langt unna skal det kjøres/hentes? j) Veien vil ikke gli naturlig inn i landskapet som er der i dag, utsikten fra 109 vil være rett inn i en steinrøys. k) Redd for eksisterende vannforsyningen. l) Villreinen og hekkefugl får beholde det lille som er igjen. m) Eks. hytter er 72-94m2, og 150m2 vil skille seg ut. Eks. takvinklene er 20-22 grader, og 27-32 grader avviker mye fra dette. n) Det er stor aktivitet i området av alle hytteeiere og bruk av traseen over FB1 når folk står på ski fra hovedløypa over Birgitstølen og ned til sine hytter.	b) Se svar på pkt. 6 over. Planfremmer svarer at '*utbygger skal sørge for at det er fri ferdsel til eksisterende hytter både under utbygging og etter at utbyggingen ferdigstilles'.* Veirett er dessuten noe som er privatrettslig, og det vises også til kommentar på pkt. 6. c) Se vurdering av villreinspørsmålet under d) Se svar på 7 b) over. Det stemmer også at planen vil ha konsekvenser for frilufts bruk, men området har vært avsatt til formålet i flere planperioder. Det må kunne forventes en utvikling innenfor denne planperioden. e) Se vurdering av helårsveg under. f) Her vises til reguleringsplan for deler av Nedrestøl i Skurdalen, vedtatt 29.06.06, sak 58/06. Se rådmannens referanse til vedtatt 'Område H2' i vurdering under. g) Se vurdering av parkering under. h) Se vurdering av helårsveg/brøyting under. i) Planforslaget sikres at mellomlagring av masse skal skje lokalt (dvs. innenfor det regulerte planområdet), og dette vil redusere inn/utkjøring. Det vises også til bestemmelser pkt. 3 h-j. j) Det stemmer at utvidet veien vil komme nærmere Tuvavegen 109. Vedlagt TC101 viser planlagt fylling, som må få en grønn utforming (dette er sikret i bestemmelse). k) Se vurdering av vannforsyning (s.9). l) Se vurdering av miljøkonsekvenser under. m) Den nye kommuneplanen sikres at takvinkelen skal være 22-35 grader, og det vurderes at 27-30 grader er akseptabel. Det skal uansett redegjøres for volum, material-, og formbruk ved byggesak. n) Se svar på 8 e) over.
9. Eier av Tuvavegen 117, 28.09.24 a) Dersom det innvilges ny borebrønn i området, bør man sette krav om å sjekke nabo borebrønn før og etter utbygging. Må sette krav til at en eventuell forringelse utbedres av utbygger.	a) Se vurdering av vannforsyning (s.10). b) Viser til kommentar til merknad nr. 7 e), og vurdering av utnyttelsesgrad under. c) Nødvendige tekniske krav redegjøres for som en del av byggesak. Planfremmer svarer at dette ivaretas av hjemmelshaver

b) Eks. hytter er på 75-100 m2. Nye hytter på 150 m2 på tomter som er ned til 0,5 mål vil således fremstå betydelig større. c) Det må settes strenge krav til støydemping av vannverk/pumpestasjon. d) De nye hyttene kun skal ha 1. p-plass på felles felt P1, og gjester skal benytte P2. P2 er fullt belagt i vinterferie/påskeferie, og har ikke kapasitet. Må kreve utvidelse av P2 og/eller etablere ny gjesteparkering. Snuplassen har ikke kapasitet til gjester.	i perioden frem til enhetene er solgt. Planlagt 'Vann- og avløpslaget' vil være ansvarlig etter salg, noe som er da av privatrettslig art. d) Se vurdering av parkering under.
10. Eier av Tuvavegen 115, 28.09.24 a) Planbeskrivelsen sier at det går ingen skiløyper opp på platået, men hyttene i feltet faktisk går på ski fra området opp. b) Økt belastning på P2 og snuplassen. Selv sommerstid har ikke alle muligheten til å kjøre helt frem. Nye hytter bør ha plass til egne og gjester på tomten. c) Drikkevannskilden bør ikke blir forurenset og at skader oppstår på VA-ledninger. d) Hyttene er bygget i samme byggestil og er ca. 70-80 m2, og de nye bør være av samme utforming. Dette kan redusere behov for planering og terrenginngrep.	a. Her menes det faktisk 'preparerte skiløyper', men tatt til orientering. Vises også til kommentar til merknad nr. 8 e). b. Se vurdering av parkering under. c. Se vurdering av vannforsyning (s.10). d. Se kommentar til merknad 7 e), og vurdering av utnyttelsesgrad under. Rådmannens innstilling anbefaler at hoved møneretning skal ligge parallelt med høydekoter, noe som kan redusere behov for terrengbearbeiding.
11. Eier av Tuvavegen 107, 24.01.25 (begrenset høring) a) Alltid hatt to vinter p-plasser, plassen må utvides, bekostet av de nye hyttene. b) Planfremmer nevner at p-plasser er ikke tinglyste. Protesterer på dette, da ordning etter vår mening er dekket av sedvanerett, praktisert i mer enn 50 år.	a) Se vurdering av parkering under. b) Se vurdering av parkering under
12. Eier av Tuvavegen 121, 27.01.25 (begrenset høring) a) Viser til 5 byggeklare tomter rett sør. Bør settes spørsmål ved økonomiske gjennomføringsevne, slik at man ikke risikerer avbrudd og nye skader terrenget. b) Eks. hytter er på ca. 85m2, og ikke 100-140m2 som påstått. Eks. mønehøyde er lavere enn 5,5m, med relativt flate tak. c) Vinterparkeringen P2 må utvides da 12 hytter benytter arealet, praktisert, i over 50 år, med mulighet for 2 biler hver. d) Kapasitet for inn til 6 biler på P1 vil føre til et skjemmende naturinngrep i et område som i dag utgjør en naturlig fjellbjørkskog. e) Dagens forsøk på å brøyte helårsvei er krevende på grunn av utforming og plassering mot snøfokk. Det gjøres kun	a) Se kommentar til merknad nr. 1. b) Se vurdering av utnyttelsesgrad under. Rådmannen vurderer at maks. mønehøyde på 5,5m er akseptabel, og det skal også redegjøre senere ved byggesak at takvinkel, form og materialbruk harmonerer med omkringliggende bygg. c) Se vurdering av parkering under. d) P1 tilrettelegges for kun 3 p-plasser, og det sikres at terrengforandringer skal etterbehandles (redegjøres for i byggesak) e) Se vurdering av helårsvei under. f) Se kommenter på 8 e) over. g) Dette er av privatrettslig art.

frem til nyttår, da videre vedlikehold er urimelig resurskrevende og ofte umulig. f) Det blir tråkket spor opp mot Birgitstølen og inn på hovedløypa til Tuva. Den reelle belastningen blir direkte opp til platået. g) Utvidelsen av veien må bekostes av grunneier og tiltakshaver.	
13. Eier av Tuvavegen 111, 07.02.25 (begrenset høring) a) Uenig at utbygging ikke vil påvirke friluftsinteresser. Mange barn bruker området, og dagens sti er mye brukt. b) De som brøyter synes veien er for bratt og med feil helning. Det føyker mye i siste bakke, og veien stengt fra nyttår til snøen smelter. Utvidelsen løser ikke dette. Helårsvei blir dyrt for eks. grunneiere.	a) Se kommenter på 8 e) over. b) Se vurdering av helårsvei/brøyting under.

Forhold til overordnet plan

Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men det reguleres dagens vinterparkering som ligger utenfor avsatt areal og i LNF-formål. Regulering av vinterparkering er vurdert som en mindre justering til det som er avsatt i gjeldende kommuneplan.

Miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes å være oppfylt, og det vises til vedlagt planbeskrivelsen, punkt 5.2.2. Leveområdet for villrein på Hardangerviddagrenser til planområdet i nord. En sti går fra planområdet opp til Birgithovda, og Birgithovda-Kvanneskardberget er også registrert som et viktig vinterbeiteområde for lirype i randsonen til Hardangervidda i kommunens viltkart. Tilrettelegging for flere fritidsboliger her, uavhengig av størrelse, vil øke ferdsel innenfor villreinens leveområde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen konsekvenser for kommunen.

Slokkevann og beredskap

Planforslaget legger opp til nye hytter uten vinterbrøytet veg som gir utfordringer i forhold til slokkevann og beredskap som administrasjonen ser det som nødvendig å belyse. Administrasjonen mener på generelt grunnlag at det er uheldig å legge opp til nye hytter i plan uten vinterbrøytet veg, både av hensyn til brannsikkerhet, men også av hensyn til helse og beredskap for andre (nød)etater. Der det ikke er vinterbrøytet veg må godkjent løsning for brannsikkerhet må avklares med brannmyndighet. Pbl. § 27-1 stiller det krav om at bygninger som brukes til opphold for mennesker eller dyr skal ha adgang til slokkevann. Dette er et materielt krav som må ses i sammenheng med de øvrige krav, på linje med krav til for eksempel veg, vann og avløp forhold som tiltakshaver må få avklart i forkant av byggesak ettersom det kan ha betydning for valg av brannteknisk løsning.

Som allerede diskutert ved 1.gangs behandling, er en lokal løsning for slokkevann avgjørende da bruk av tankbil er uaktuelt gitt adkomstforhold. Kommunen eller Hol brannvesen har ikke praksis for, eller myndighet til, å forhandle om løsninger som ikke samsvarer med slokkevannskravet i §

27-1 vannforsyning i pbl. Det blir opp til tiltakshaver å dokumentere godkjent brannvannsløsning etter byggesaksdelen i pbl og teknisk forskrift, eventuelt gjennom analyse hvordan valgt brannvannsløsning er like bra eller bedre enn de preaksepterte dersom disse fravikes. Før det gis brukstillatelse skal løsningen være ferdig etablert, og rådmannen anbefaler en ytterlig presisering angående planlagt brannvannstank (dvs. den prosjekterte løsningen) i sin innstilling. Kommunestyret står likevel fritt til å ikke vedta planen gitt at tankbil kommer ikke frem. Et alternativt vedtak i et slikt tilfelle kan være: '*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen.'*

Vurdering

Villrein

Kommunens vedtak ved 1. gangs behandling resulterte i en reduksjon fra 7 til 3 nye hytter, men rådmannen er enig i at det er uheldig å planlegge for utbygging så tett på villreinområdet. Innkomne merknader bekrefter at fravær av preparerte skiløyper ikke er en begrensing for ferdsel opp til platået. Statsforvalteren ber om at planen vurderes opp mot andre planer i området, og det finnes 5 byggeklare tomter i gangavstand. Tomter ble regulerte gjennom reguleringsplan for Nedrestøl i Skurdalen (2006), og felt 'H2' (se figur 2 under) ligger rett sør. Etterspørsel i området skulle redegjøres for som en del av planbeskrivelsen, men planfremmer svarer bare at *'tomtene er fradelt, og ikke tilgjengelige i markedet.'* Ytterlige tomter vil da øke ferdsel samlet sett, men det er uklart om etterspørsel faktisk finnes i dag.

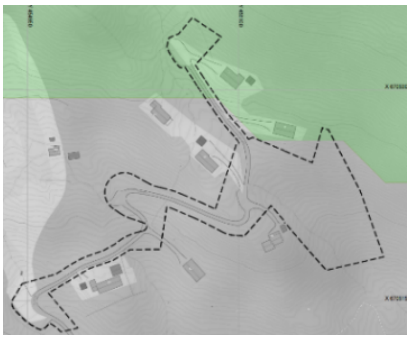

Fig. 1, Leveområdet vist med grønn

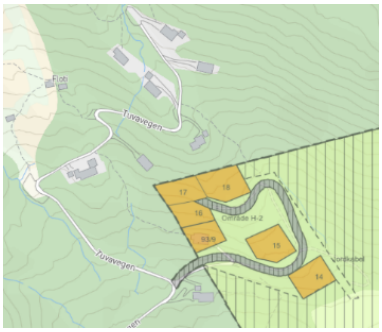

Fig. 2, Område H2 rett sør

Kommunestyret er øverste planleggings- og reguleringsmyndighet og har ansvar for det planfaglige skjønn, jf. plan- og bygningsloven § 3-3. Det er kommunestyret som angir hvilke arealdisponeringer skal gjelde i en reguleringsplan, og forholdet mellom bruk og vern av området blir derfor en del av den lokalpolitiske vurderingen.

Rådmannen vurderer at planen kan vedtas med anbefalt begrensing til maks. 3 tomter. Statsforvalteren mener at selv om 3 nye ikke utgjør så mye, vil det fortsatt bidra til å forsterke en utvikling som må snus av hensyn til villreinen. Det bes om at kommunen legger vekt på bit-for-bit-problematikken og at planen vurderes opp mot andre planer i området, jf. naturmangfoldloven § 10 om samla belastning. Kommunestyret står fritt til å ikke vedta planen gitt økt aktivitet og ferdsel i villreinens leveområde fra de nye tomter, samt evt. samlet belastning fra 5 byggeklare tomter rett i sør. Et alternativt vedtak i et slikt tilfelle kan være: '*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 avslås fremlagte forslag til detaljregulering for Fløtavegen, med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for villrein.'*

Parkering

Rådmannen anbefalte ved 1.gangs behandling at parkering vurderes på nytt etter offentlig ettersyn. Rådmannen viser til plankart vurdert ved 1.gangs behandling (se figur 3 under, vinterparkering opprinnelig 'f_P3') fordi her vises det omtrent 13 parkeringsplasser, med areal til inn/utkjøring. Det vises også til flyfoto under (figur 4). Innkomne merknader nevner at alle 12

hytter benytter i dag vinterparkeringen, og at det er praktisert, i over 50 år, med mulighet for 2 biler hver. Kapasiteten på parkeringsplassen er mest sannsynlig sprengt i fellesferier, og behov for gjesteparkering kommer i tillegg.

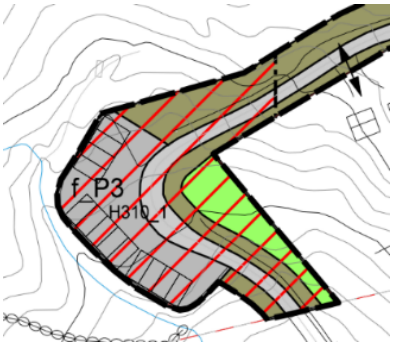

Fig. 3, utsnitt kart 06.12.22

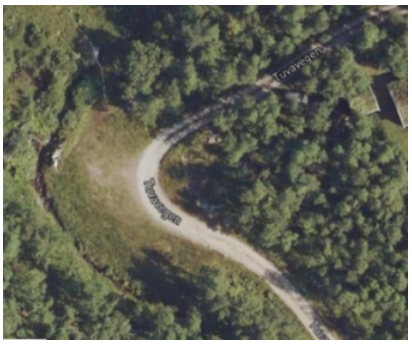
Fig. 4, utsnitt kommunekart

Vedlagt brev fra planfremmer datert 06.01.25 beskriver at '*De nye enhetene får 2 p-plasser hver i h.h.t. gjeldende krav*', og rådmannen viser til vedtatt nabofelt 'Område H2', med krav om to vinterparkeringsplasser. Etter rådmannens synspunkt innebærer planforslaget at de nye hyttene får egentlig 1 helårs/vinterparkeringsplass (P2), og to om sommeren (P1-P2), gitt at Tuvavegen er ikke vinterbrøytet videre opp fra vinterparkering. Planforslaget har heller ikke sikret, juridisk sett, at veien utvides slik planen legger til rette for. Når det gjelder kapasiteten, svarer planfremmer:

'*Det foreligger ingen tinglyste rettigheter til p-plasser…Reguleringsplanen er ikke i strid med privatrettslig avtaler. P2 ligger i sin helhet på vår grunn…Ved etablering av helårsveg, vil mer enn 3 plasser frigjøres på P2 ved at mer enn 3 av de eks. hyttene vil parkere på egen tomt (slik de gjør om sommeren) og ikke benytte P2. Utvidelse av P2 med tre helårs p-plasser er ikke nødvendig.*'

Dersom brukerne oppnår hevd på parkeringsplasser, vil vedkommende få en rettslig beskyttet bruksrett til parkeringsplassen. Dette betyr at eieren av eiendommen (dvs. planfremmer) ikke kan nekte den hevdende personen å benytte vinterparkeringsplassen. Uten vinter brøyting vil denne planen bli vanskelig å gjennomføre. Gitt planfremmers svar på innkomne merknader anbefaler rådmannen at de nye hyttene skal ha to helårsparkeringsplasser, i tråd med kommunens praksis. Rådmannen derfor anbefaler at forslag til bestemmelse endres til følgende ordlyd '*Det skal settes av 2 <u>helårs</u> parkeringsplasser pr. boenhet innenfor felles parkering, 1 i P1 og 1 i P2*', jf. rådmannens innstilling.

<u>Utvidelsen av svingene</u>
Utvidelser av veiarealet (på tre steder, se figur 5 under) vil forbedre fremkommelighet. Gjennomføring av utvidelsene er dessuten ikke sikret som en del av planforslaget og er, juridisk-sett, valgfritt. Basert på planfremmers intensjon, vurderer rådmannen at veiarealet bør utvides før igangsettingstillatelse kan gis, også at felt P1 bør etableres før brukstillatelse kan gis. Uten rådmannens forslag til rekkefølgebestemmelse vil ikke vedtatt plan sikre to helårsparkeringsplasser. Ansvar for opparbeidelse av veien og felt P1 vil ligge hos planfremmer, men hvem skal/bør betale for tiltakene (inkl. vedlikehold) er privatrettslig.

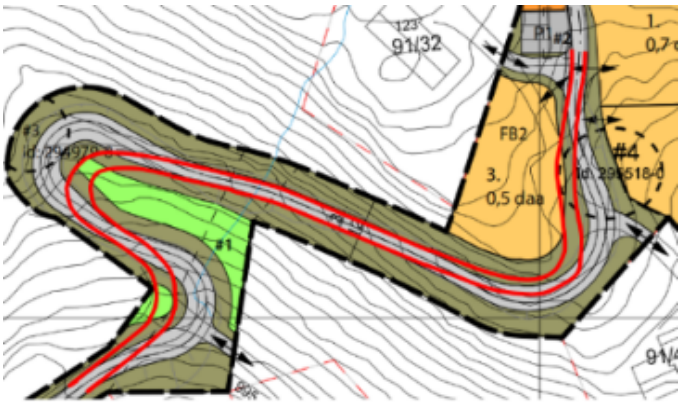

Fig. 5, Dagens trasé (rød linje)

Uten rådmannens anbefalt endring innebærer planforslaget ingen forpliktelse, og planfremmers svar på innkomne merknader anses som misvisende da han nevner at planen 'vil forbedre veien'. Forslag til reguleringsbestemmelse punkt 6.1 sikres bare at det regulerte vegen frem til felles parkeringsområde P1 '<u>kan</u> gi helårsadkomst til FB1 og FB2'. Planfremmer svarer også at utbygger skal sørge for at det er fri ferdsel til eksisterende hytter under utbygging, og rådmannen vurderer at veiarealet bør være utvidet så tidlig som mulig. Det anbefales i rådmannens innstilling at utvidet kjøreveg og annen veggrunn skal være ferdig etablert før søknad om tillatelse til nye bruksenheter, og at felles parkering felt P1 skal være ferdig etablert før det gis brukstillatelse.

<u>Etablering av en helårsveg / brøyting.</u>
Basert på innkomne merknader at vinterparkeringsplass er allerede på kapasitet, ba administrasjonen om en utvidelse av P2 med tre helårsplasser samt evt. gjesteplasser, med tilhørende rekkefølgekrav til etablering før igangsettingstillatelse kan gis. Planfremmer svarer i vedlagt brev 06.01.25 at utvidelse av P2 med tre helårsparkeringsplasser er ikke nødvendig.

Planbeskrivelsen argumenteres for at hverken eks. eller regulert veg er 100% i tråd med veilederen for brann- og redningsmannskap eller landbruksveg klasse 3, men det er gjort en avveiing av nødvendig terrenginngrep for å innfri disse kravene på en eksisterende veg opp mot bruk og funksjon. Planbeskrivelsen argumenterer også at planens tilrettelegging for utbedring fra vinterparkeringen og frem til ny bebyggelse vil gjøre den mer funksjonell, og den vil kunne fungere som helårsvei med kurveutretting og bedre stigningsforhold. Som nevnt, sikres planforslaget at det regulerte vegen frem til felles parkeringsområde P1 <u>kan</u> gi helårsadkomst.

Innkomne merknader nevner at dagens praksis er at veien opp fra vinterparkering P2 til planområdet (FB1 og FB2) brøytes frem til nyttår, da videre vedlikehold gjennom vinteren er resurskrevende og periodevis praktisk umulig. Rådmannen vurderer at en utvidelse av veiarealet vil bli en forbedring mtp. hvor ofte/lenge veien kan brøytes, selv om den nye veien ikke oppfyller de minste kravene kommunen har. Som en konsekvens av rådmannens innstilling, dvs. at de nye hytter skal ha to helårs parkeringsplasser, vil veien opp til P2 måtte vinter brøytes.

<u>Utnyttelsesgrad</u>
Gitt innskrenkning av utbyggingsområdet ved 1.gangsbehandling, ble planen lagt ut på offentlig ettersyn med en utnyttelse i tråd med kommuneplanens bestemmelse, og følgende ordlyd: '*Maksimalt utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA, ekskl. parkering.*' Etter en gjennomgang av innkomne merknader, påpeker planfremmer flere hytter langs Tuvavegen som har takplan på inntil 150-160m2, ekskludert anneks og parkering. Her vises til det til Tuvavegen 107 (hyttetak på 161m2) og Tuvavegen 99 (hyttetak på 149,7m2).

Rådmannen har endret sin mening etter offentlig ettersyn, og viser til de nærmeste hyttene til det nye hyttefeltet: Tuvavegen 115 (hytte på ca. 133m2), Tuvavegen 123 (ca. 115m2), og

Tuvavegen 111 (ca. 115m2). 150m2 tilsvarer følgende utnyttelsesgrad prosentvis: 30% BYA (tomt 3), 21,43% BYA (tomt 1), og 18,75% BYA (tomt 2). Rådmannen viser til vedtatt felt 'Område H2' som tillattes maks. 15% BYA, inkludert to vinterparkeringsplasser. Rådmannen vurderer at en lavere utnyttelsesgrad er hensiktsmessig, og det anbefales nå maks. 15% BYA, ekskludert parkering.

Ved 1.gangsbehandling foreslo planfremmer 7 fritidsenheter på maks. 45m2 BYA, og et fellesbygg på 25m2 BYA, som ble begrunnet ved at byggene da får svært lavt fotavtrykk. Konsekvens av rådmannens anbefaling, sammenlignet med det opprinnelige forslaget, blir da følgende:

- FB2 (tomt 3): Opprinnelig 2 enheter på 45m2 (90m2). 15% BYA tilsvarer 75m2 av 0,5 daa. Det vurderes at en reduksjon av 15m2 vil ta hensyn til naboeiendom gnbr. 91/32 (Tuvavegen 123), som vil måtte dele en adkomst med den nye tomten og parkeringsfelt P1.
- FB1: Opprinnelig 5 enheter på 45m2 (225m2), 15% BYA vil tilsvare 105m2 (tomt 1) og 120m2 (tomt 2). Anbefalt 15% BYA tilsvarer like mye som opprinnelig forslag.

Vannforsyning

Flere innkomne merknader stiller spørsmål til konsekvenser for eksisterende vannforsyning, og planfremmer svarer at: '*påvist forringelse av vannforsyning utbedres av hjemmelshaver i perioden frem til ferdigattest på vann- og avløpsanlegg. Etter salg av enhetene skal det dannes et vann- og avløpslag med pliktig deltagelse av eierne. Dette laget vil være ansvarlig etter salg'*. Rådmannen viser også til Vannressursloven som inneholder bestemmelse på at uttak av grunnvann skal begrenses til det grunnvannmagasinet tåler, dvs. permanente nivået ikke lavere for hvert år som går. Vannressursloven sikres erstatningskrav for skade eller ulemper, noe som er da privatrettslig.