



Hol kommune

Arkivsaksnr.: 2022/815-14
Saksbehandler: Mark O'Hare

Detaljregulering for Fløtavegen, Nord Skurdalen - 1.gangsbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
2/23	Utvalg for plan og utvikling	12.01.2023
32/23	Utvalg for plan og utvikling	11.05.2023

Rådmannens innstilling

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

1. Plankart
 - Ny bebyggelse og anlegg i terreng brattere enn 1:3 (planområdets sørvest) tas ut.
 - Ny bebyggelse og anlegg i villreinsleveområdet (felt VF1) tas ut.
 - Nye tomter med byggegrense skal inntegnes.
2. Bestemmelser
 - Pkt. 4.2.1. 'Situasjonsplan', fjerde setning, referanse til 'peler' fjernes.
 - Pkt. 4.2.2.1 'Utnytting', endres til følgende ordlyd: «Innenfor formålet kan det etableres frittliggende fritidsboliger/- enheter, og fellesbygg. Maksimalt utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA, ekskl. parkering. Tillatt utnytting for fellesbygg er 25 m2 BYA. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for fellesbygg skal maksimalt være 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor felles parkering.»
 - Pkt. 4.2.2.2 'Plassering', endres til følgende ordlyd: «Innenfor formålet FB1 skal bygninger legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling innenfor formålet FB1 skal ikke overstige 1,5 m. Innenfor formålet FB2 skal hele bygget ligge på 100% skjæring, og det er ikke tillat med fylling for plassering av bygg.»
 - Pkt. 4.2.2.2 'Illustrasjonen' under punktet fjernes.
 - Pkt. 4.2.2.3 'Utforming', først/andre/tredje setning, endres til følgende ordlyd: «Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg.»
3. Oppdaterte plandokumenter, inkludert VA-plan, oversendes administrasjonen før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 2/2023 i møte den 12.01.2023

Behandling

Arne Ramberg (Sp) fremmet forslag: Sak 2/23 utsettes til kommuneplanens arealdel er revidert

Anders Tørrisplass (H) ba om gruppemøte. Møte ble hevet kl 08:48.

Møte ble satt igjen kl 08:51

Votering:

Forslag fremmet av Arne Ramberg (Sp) ble vedtatt 5 mot 2 (2H)

Vedtak

Sak 2/23 utsettes til kommuneplanens arealdel er revidert

Utvalg for plan og utvikling har behandla sak 32/2023 i møte den 11.05.2023

Behandling

Forslag fremmet av Hol Høyre:

Utvalg for plan og utvikling vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 å legge forslag til detaljregulering for Fløtavegen ut til offentlig ettersyn.

Voting:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Hol Høyre.

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 5 mot 2 (H).

Vedtak

Rådmannens innstilling

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

1. Plankart
 - Ny bebyggelse og anlegg i terreng brattere enn 1:3 (planområdets sørvest) tas ut.
 - Ny bebyggelse og anlegg i villreinsleveområdet (felt VF1) tas ut.
 - Nye tomter med byggegrense skal inntegnes.
2. Bestemmelser
 - Pkt. 4.2.1. 'Situasjonsplan', fjerde setning, referanse til 'peler' fjernes.
 - Pkt. 4.2.2.1 'Utnytting', endres til følgende ordlyd: «Innenfor formålet kan det etableres frittliggende fritidsboliger/- enheter, og fellesbygg. Maksimalt utnytting for fritidsenheter er 150m2 BYA, ekskl. parkering. Tillatt utnytting for fellesbygg er 25 m2 BYA. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde for fellesbygg skal maksimalt være 4,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor felles parkering.»
 - Pkt. 4.2.2.2 'Plassering', endres til følgende ordlyd: «Innenfor formålet FB1 skal bygninger legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling innenfor formålet FB1 skal ikke overstige 1,5 m. Innenfor formålet FB2 skal hele bygget ligge på 100% skjæring, og det er ikke tillat med fylling for plassering av bygg.»
 - Pkt. 4.2.2.2 'Illustrasjonen' under punktet fjernes.
 - Pkt. 4.2.2.3 'Utforming', først/andre/tredje setning, endres til følgende ordlyd: «Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med omkringliggende bygg.»
3. Oppdaterte plandokumenter, inkludert VA-plan, oversendes administrasjonen før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saken avgjøres av

Utvalg for plan og utvikling

Vedlegg

- Plankart, 06.12.22
- Reguleringsbestemmelser, 20.12.22
- Planbeskrivelsen (v.06), 06.12.22
- Fløtavegen illustrasjoner, 17.06.22
- Notat med illustrasjoner, 19.12.22
- VA-plan versjon 04 datert 01.12.22
- Dimensjonering stikkrenner, notat 23.06.22
- Plan og profil tegning TC101, 17.02.22
- Bebyggelse som bør tas ut, rådmannens anbefaling
- Planomriss, med avgrensing til villreinsleveområde
- Merknader samlet

Dokument i saken

- Se Elements-sak 2022/815
- Tilrettelegger for brann- og redningsmannskap i Hallingdal, 24.06.2020
- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, KMD september 2022

Saksopplysninger

- Detaljreguleringsplan, utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Fløtavegen Utvikling AS.
- Planen legger til rette for 7 nye enheter i et område med eksisterende fritidsbebyggelse. Utbyggingsområdet ligger på ca. 1015moh., i overgangssonen mot Bergastølen (1104 moh.) og opp til Birgithovda (1152 moh.).

Saksgang:

- Oppstartsmøte avholdt 15.03.22.
- Planforslag mottatt 06.07.22, og behov for tilleggsinformasjon sendt 01.08.22
- Revidert forslag mottatt 18.08.22, og behov for informasjon sendt 25-30.08.22
- Revidert forslag mottatt 13.09 – 01.11.22, og behov sendt 14.09 - 14.11.22.

Bl.a. skulle kulturminneregistrering foreligge før leveransen, men planfremmer sendt forslaget før feltarbeidet. Det er nå registrert 4 nye kulturminner, 3 av de ligger innenfor planområdet.

- Komplette planforslag mottatt 06.12.22, forslag til endringer oversendt 15.12.22
- Planfremmers endelig versjon av planforslag mottatt 20.12.22.

Forhold til overordnet plan

Planområdet er hovedsakelig avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og er uregulert (se figur 1 under). Det foreslås å regulere dagens vinterparkering (felt f_P3) som ligger utenfor avsatt areal og i LNF-formål, mens regulering av sommerparkering (f_P4) ligger delvis i LNF-formål. I tillegg, ligger felt VF1 (ny borebrønn) delvis i LNF-formål. Regulering av dagens parkering er vurdert som en mindre justering til det som er avsatt i gjeldende kommuneplan.



Figur 1.

Planområdet vist med stripete linje, med areal avsatt i kommuneplan vist med oransje.

Seks regulerte fritidstomter vises også sør for planområdet, hvorav en er bebygd.

Merknader varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere og offentlige instanser 23.03.22, og det har kommet inn 4 merknader (oppsummert under).

Avsender	Administrasjonens kommentar
Viken fylkeskommune 1. Overgangssonen mot snaufjell er sårbart landskap. Det skal tas hensyn til biologisk mangfold og sårbarhet ved å ikke tillate ny fritidsbebyggelse over tregrensa eller i det høyestliggende skogbeltet. 2. Terrenget er bratt og krevende, og det vises til veilederen T-1450 (2005). Områder brattere enn 1:4 ikke bør bygges ut, mens mellom 1:4-1:6 bør områder bygges ut med spesielle tilpasninger. Landskapshensyn er et særlig viktig moment, og det må redegjøres for terrengtilpasning, byggehøyder, estetisk uttrykk, tomteplassering ol. 3. Det må vurderes hvorvidt tiltakene kan ha påvirkning på villreinen og deres leve- og trekkområder. 4. Det bør tas hensyn til bekken, og tilhørende kantsone bør ivaretas. 5. Må gjøres konkret vurdering av om planforslaget vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplan. 6. De topografiske forhold tilsier at det er potensial for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner i planområdet.	1. Utbyggingsområdet er eksponert, og fortetting er vurdert som i strid med regionale føringer. Villreins leveområdet berører deler av reguleringsplan, og hoved felt FB1 er også tett på beiteområdet. 2. Det foreslås lengderetning på tvers av høydekoter, med utbygging i svært eksponert terreng og faktisk brattere enn 1:3. Det vurderes også at forslaget vil ikke harmonere med eksisterende bebyggelse. Det tas hensyn til ny Statlige Retningslinjer publisert 22.09.22 i denne saken. 3. Det vurderes at planbeskrivelsen har ikke tilstrekkelig redegjort for dette. 4. Det foreslås at bekkeløpet legges om med åpen eller lukket løsning. 5. VA-plan har redegjort for dette. Avgjørende å følge opp etablering av tre-trinns gråvannsanlegget før enheter tas i bruk. 6. Området er ferdig registrert, og tiltak som kan virke inn på de tre automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten etter disp. fra kulturminneloven.
Statsforvalteren i Oslo og Viken 1. Viser til utfordring med bit-for-bit utbygging i randområdene, og regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 som sier at det ikke skal legges til rette for nye hytter i overgangssonen mot snaufjellet. En dobling av hytter vil få negative konsekvenser for villrein, og det bør utvises stor forsiktighet. 2. Større deler av planområdet består av bratte skråninger, med helning større enn 1:4.	1. Se kommentar over. 2. Se kommentar over. 3. Bestemmelsesområde #1 sikres bekken, og er vurdert som tilstrekkelig gitt sikring av nødvendig stikkrenne. 4. Redegjort for i VA-planen. 5. Faresonen sikret i kart med tilhørende bestemmelse.

3. Bør legges vekt på forsvarlig overvannshåndtering 4. Avløp må følge forurensningsregelverket. 5. Området ligger delvis i snøskred aktsomhet. 6. Arbeidet bør stilles i bero til ny kommuneplan er vedtatt.	6. Jf. Pbl. §12-8 må en slik beslutning tas så tidlig som mulig, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Basert på saksbehandling i denne saken anbefales det ikke å stille saken i bero.
Mattilsynet Forventer VA-plan som synliggjør hvordan fellesløsning for vannforsyning løses, med gjennomførbare løsninger.	Området ligger innenfor rense distriktet, og da må administrasjonen godkjenne VA-plan på dette tidspunktet. VA-plan datert 01.12.22 er vurdert som tilstrekkelig.
NVE Generelle innspill	

Miljøkonsekvenser

Jf. lov om forvaltning av naturens mangfold må planleggingen skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. Blant annet, når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven skal være oppfylt. Hardangervidda villreinsleveområde berører deler av planområdet, og det vises til figur 2. 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.



Figur 2.
Villreinsleveområdet vist med grønn.

Villrein

Ingen villrein trekk berører området, og innenfor kartlagt leveområdet finnes det tre hytter samt sommerparkering. Det er også noen ubebygde tomter som grenser til planområdet i sør (se figur 1), og planbeskrivelsen nevner at disse tomtene er fradelt, og ikke tilgjengelige i markedet. Inngrep av 7 nye fritidsboliger er imidlertid noe som kan medføre behov for innhenting av ny data/kunnskapsgrunnlag, mens planbeskrivelsen har argumentasjon.

Planfremmer argumenterer bl.a. at utbyggingen planforslaget legger opp til i seg selv vil ha liten påvirkning på villreinen og arealbruk, selv om planbeskrivelsen nevner at utbygging tett på villreinområdet bør minimeres. Videre argumenteres det at virkninger av den enkelte plan i forhold til villrein gir lite mening, fordi den enkelte plan isolert sett ikke behøver å generere stor økning i ferdsel. Dermed at det er igjennom kommuneplaner og sti- og løypeplaner en kan vurdere å ta grep for å håndtere ferdsel og bedre vilkårene for villrein på Hardangervidda. Det argumenteres også at veien er privat og stengt med låst bom, og det vil derfor ikke bli noen økning av dagsturisme som følge av fortettingen av de fritidsenhetene.

Det vurderes at negative konsekvenser for villrein av denne konkrete planen i dette avgrensede området kan være små, men en slik vurdering og argumentasjon er nettopp bakgrunnen for bit-for-bit utbyggingen som observeres rundt villreinområdene. Selv om de negative konsekvensene av den enkelte reguleringsplan kan være små, er den samlede belastningen fra alle disse mindre utbyggingene med å bidra til den negative utviklingen i villreinområdene. Når dette ikke

vektlegges i den enkelte plansak vil en ikke få belyst konsekvensene av dette før revisjon av kommuneplanens arealdel. Administrasjonen valgt ikke å stoppe planen ved oppstart da det var innforstått at påvirkning på villreinen blir en viktig utredningsbehov.

Tilrettelegging for flere fritidsboliger her, uavhengig av størrelse, vil øke ferdsel innenfor villreinsleveområdet. Det finnes også 5 byggeklare tomter i gangavstand, og en sti går fra tomtene opp til planområdet. Innregulering av dagens sommerparkering er vurdert som akseptabel i isolasjon, men ny bebyggelse og anlegg bør tas ut av leveområdet (felt VF1). En vesentlig reduksjon av nye enheter bør også vurderes, og innskrenking av planområdet grunnet bratthet kan sikre dette. Alternativet er å konkludere at planen bør stoppes i påvent av revisjon av kommuneplanens areadel, noe som rådmannen vil ikke anbefale i denne saken (Jf. Pbl. §12-8).

Helse-/miljø og beredskapsforhold

Mht. håndtering av overvann anbefales det stikkrenne med innvendig dimensjon 800 mm. for å håndtere beregnet vannmengde under veien. Aktsomhetssone for skredfare omfatter parkeringsplass f_P3, deler av atkomstveg, annen veggrunn og friluftsfomål. Det er ikke krav til risikoreduserende tiltak for disse formålene. Mht. løsning for toaletter på hyttene skal disse enten være biologiske eller forbrenningstoalletter, og dette er avløpsfrie. Selvfallsledninger for gråvann ledes til felles gråvannrensaneanlegg, og derfra skal rensset gråvann støtvis pumpes til infiltrasjonsarealet (felt AV2). Anbefalt innskrenking av planområdet vil umuliggjøre planlagt felt AV2, og en revidert VA-plan må da foreligge før planen sendes på ut på offentlig ettersyn.

Brannvann

Iht. gjeldende veileder 'tilrettelegging for brann- og redningsmannskap' skal en stigning i atkomstvei være maks. 8%, med min. svingradius 12 meter, mens innsendt plan- og profil foreslår stigning på >9% og svingradius mellom 8-9 meter. I tillegg har veien opp til mulig snuplass (f_P4) en stigning på 14.8%. Det argumenteres i VA-planen at det vil være tilstrekkelig med tankbil, men bruk av tankbil er helt uaktuelt i dette planområdet og en lokal løsning for brannvann er derfor nødvendig. VA-plan inkluderer et alternativ løsning til bruk av tankbil, og dette må da sikres før nye enheter tas i bruk (noe som er sikret i bestemmelse).

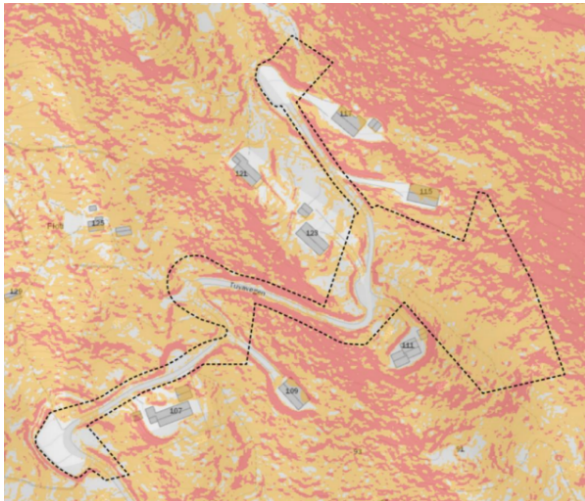
Økonomiske konsekvenser

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

Vurdering

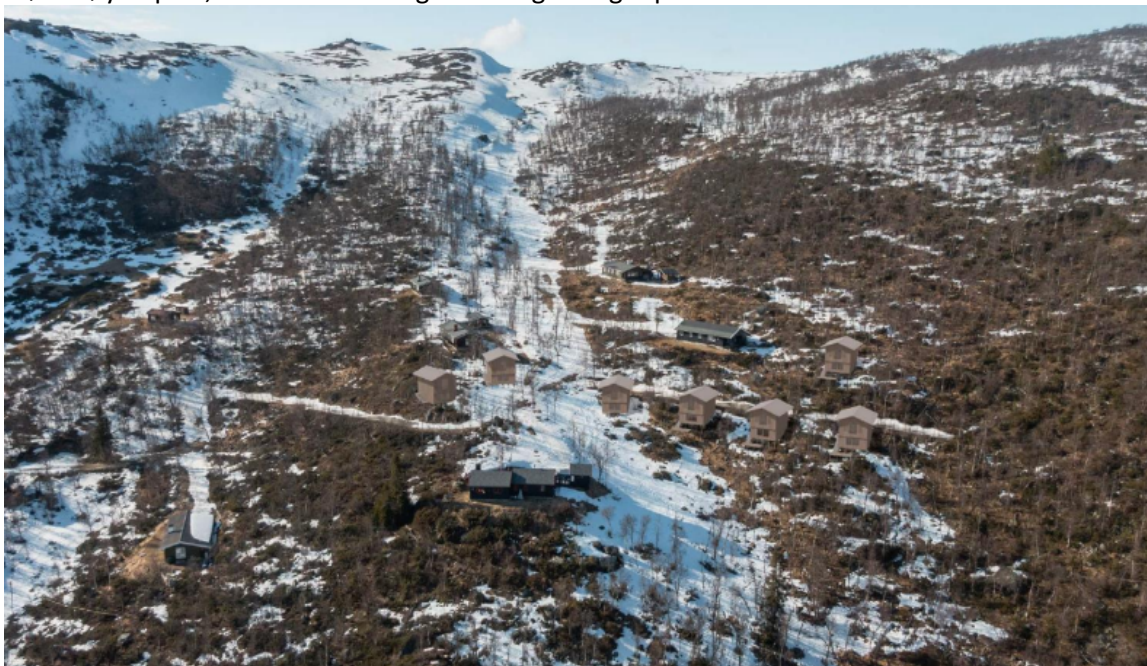
Tilpasning av bygninger til eksisterende terreng og omgivelser

Overgangssone mot snaufjell er et sårbart landskap, og området har terreng brattere enn 1:3. Statlige retningslinjer fra 2022 sier at slike områder er generelt ikke egnet for utbygging. Terreng brattere enn 1:4 bør også ikke bygges uten at det blir gjort en detaljert landskapsvurdering. Det vises til vedlagt 'bebyggelse som bør tas ut', og helningskart fra planbeskrivelsen (figur 3) under.



Figur 3.
Områder med bratthet mellom 1:6-1:4 med oransje farge, og stigning brattere enn 1:3 med rød farge.

Det vises også til figur 4 under, med utbyggingskonsept for felt FB1 og FB2. Det vurderes at utbyggingsform vil skille seg vesentlig ut fra omkringliggende bebyggelse. Til tross foreslått plassering delvis på skjæring og uten fylling (med bruk av peler), vil utbygging være en synlig og inkongruent inngrep. Nabobebyggelse har møneretning som følge koter, og naboplanområdet i sør er regulert med maks. høyde på 5,5 meter. I denne planen, imidlertid, foreslås det maks. mønehøyde på 7,2 meter samt lengderetning som går på tvers av koter.



Figur 4. Planfremmers utbyggingskonsept.

Plankartet har 'veiledende' bygningsplassering, noe som ikke er juridisk bindende. Planfremmer foreslår samtidig at byggegrense følger formålsgrensen, og da kan plassering faktisk skje langs kantene. Det vurderes at felt regulering bør unngås, og nye tomter med byggegrenser bør inntegnes. Påvirkning på landskap kan minimeres med terreng brattere enn 1:3 tatt ut, og harmonisk bebyggelse sikret i bestemmelse. Planfremmers notat 19.12.22 beskriver at utbyggingskonsept er ikke realiserbart med administrasjonens endringer, men rådmannen konkluderer at et pilotprosjekt i sårbart landskap er ikke ønskelig. Presedensvirkning kan også være stor ved å tillatte møneretning på tvers av kotehøyder i terreng brattere enn 1:3.

Foreslått felt FB2 er ikke særlig bratt, og utbygging her blir delvis skjermet pga. nabobebyggelse. Den vestlige delen av FB1 anses også som egnet til utbygging, forutsatt endringer i bestemmelse.

Adkomst

Veien er i dag ikke vinterbrøytet, og det finnes derfor felles parkering vinterstid (f_P3). Det foreslås utvidelse av svingen for å sikre bedre fremkommelighet, og dette vil også gi en landskap inngrep. Det vurderes at utvidelsen av svingen er akseptabel i isolasjon, men med en svingradius på maks. 8% kan det uansett være utfordrende å brøyte. Det vurderes derfor som uklart om den regulerte vegen vil faktisk gi helårsadkomst, som planfremmer foreslår i bestemmelse.

Parkering

Det foreslås 1 parkeringsplass per enhet innenfor felles parkering. Planbeskrivelsen sier at dette reduserer behov for planering og terrenginngrep rundt det enkelte bygg, slik at mest mulig av den eksisterende vegetasjonen kan ivaretas. Da det skal kun benyttes biologiske eller forbrenningstoaletter vurderes det at mindre skala fritidsbebyggelse kan være aktuelt, og da kan færre parkeringsplasser per enhet anbefales. Forslag til maks. 150m² BYA i denne saken betyr også at færre og større bygg bygges i stedet, og rådmannen anbefaler at parkeringsspørsmålet vurderes på nytt etter offentlig ettersyn.