



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan - Hovden-Haslerudseter - PlanID 3318-108 - sluttbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
23/25	Formannskapet	03.04.2025
	Formannskapet	08.05.2025
	Kommunestyre	19.06.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til kommunestyret:

Detaljreguleringsplan for Hovden-Haslerudseter, planID 3318-108, vedtas slik den foreligger i vedlagte plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Begrunnelse:

Reguleringsplanen Hovden-Haslerudseter legger til rette for en helhetlig utvikling i området med fritidsbebyggelse samt noe næringsareal. Området har kvaliteter i at det ligger i et rolig område med god tilgjengelighet til naturområder, samtidig som det er i nærheten av alpin- og skisenter på Norefjell.

Saksopplysninger:

I formannskapet 03.04.2025 var sak 23/25 Detaljreguleringsplan Hovden-Halsrudseter oppe til behandling. Følgende vedtak ble fattet:

«Saken utsettes til formannskapet 5. juni, og administrasjonen bes om å komme tilbake til formannskapet med utredning rundt hva en utvidelse av Bjøre vil kunne koste, en konkretisering av utbyggingsplanen som ligger i hovedplanen for vann og avløp for 2026 og 2027, samt en utredning av tettbebyggelsesbegrepet, inklusiv dagens tettbebyggelse og framtidig tettbebyggelse.»

Det er utarbeidet et notat for å svare ut spørsmålene som ble stilt (vedlegg 27). Det har i etterkant av formannskapsmøte også vært et dialogmøte med utbyggerne og kommunen, hvor bl.a. fremtidig utbygging av VA-anlegget var tema. De er fullt klar over at det er kommunen som har styringen med når en utbygging av VA-anlegg kan starte, og ønsker en god dialog fremover med tanke på kommunens videre utbygginger i henhold til Kommunedelplan for VAO.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse. Det er satt av arealer for etablering av aktivitetsområder som kan benyttes til leik, akebakke/skileik og sosiale møteplasser. Det er lagt inn formål for skitraseer/turvei og grøntarealer, infrastruktur, parkering og renovasjonsanlegg, samt bevaring av viktige natur- og kulturmiljøer.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplaner:

- Haslerud-Hovden, Plan-ID 21, vedtatt i 1998
- Hovdekollen Plan-ID 49, vedtatt i 2010
- Haslerudseter, Plan-ID 63, vedtatt i 2013

Planforslaget ble besluttet lagt ut på høring av formannskapet 12.10.2023, [sak 106/23](#). Det ble mottatt 9 høringsinnspill. Høringsinnspillene følger vedlagt. Forslagstiller og kommunen har gjennomgått høringsuttalelsene og kommentert ut disse jf. vedlegg.

Innspillene fra berørte naboer og offentlige instanser gikk bl.a. ut på:

- Landskapstilpasning/utnyttelsesgrad av tomter
- Trafikkforhold
- Sikring av landbruksformål/naturområder/vannmiljø
- Vann og avløp

Statsforvalteren i Oslo og Viken, nå Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, fremmet innsigelse til planen.

Lovhjemmel

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Høring

Som det fremkommer, er det har kommet en del innspill og merknader til planforslaget. Kommunen og forslagstiller har i samarbeid vurdert alle innspillene. For å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort endringer i planbeskrivelsen, plankartet og planbestemmelsene. Endringene (markert med gult i vedleggene) kan oppsummeres slik:

Plankart:

- Hensynssoner bevaring av naturmiljø er endret til Naturformål
- Redusert omfanget av friområde ved Hovdekollen (til LNFR)
- Redusert antall utbyggingsområder lengst øst og sør for Hovdeåsen
- Justert noen utbyggingsområder slik at bratte skråninger er lagt til LNFR-formål
- Mindre endringer på tomtestørrelser

Bestemmelser:

- Oppdatert arealformål
- Justert eller lagt til nye bestemmelser vedr. terrenginngrep, gjerder, utnyttelsesgrad, høyder, friskt, seterområde, naturformål, friluftsområde, kulturmiljø, bestemmelsesområde og rekkefølgebestemmelser

Planbeskrivelse:

- Oppdatert VA-info, bebyggelse/utnyttelse/formålsbruk, samferdsel (trafikkforhold), arealregnskap
- Oppdatert utredning for VAO, friluftsliv, jordressurser og trafikk
- Laget helningskart

Innsigelser

Statsforvalteren fremmet innsigelse til planen. Innsigelsene gikk på bruk av myrtjern til snø-produksjonsanlegg, på utnyttelsesgrad og på at planforslaget ikke sikret interesser knyttet til jordvern/matberedskap. De siste innsigelsene gikk på mangelfulle utredninger om avløp – om påvirkning på vannforekomster som resipienter for avløpsvann og beskrivelse av tettbebyggelsen som planlagt utslipp er del av, og mangelfulle rekkefølgekrav for å sikre at utbyggingen skjer i tråd med forurensingsregelverket.

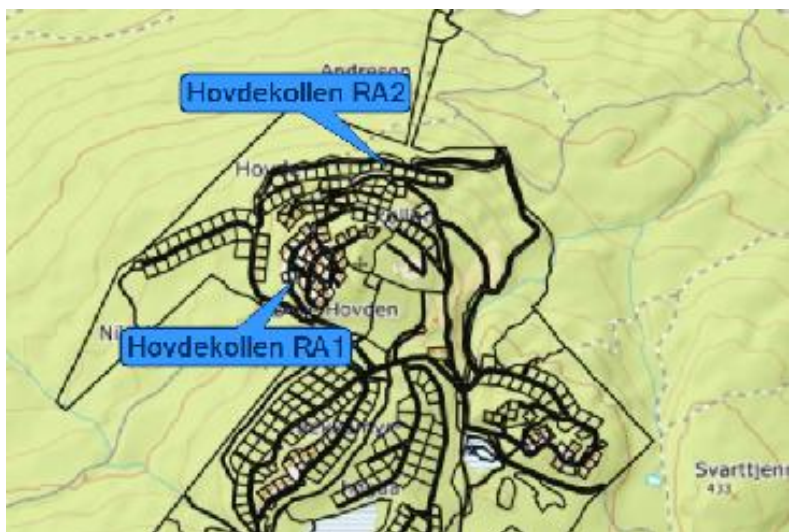
Det har vært dialogmøte med Statsforvalter vedr. innsigelsene. For å svare ut innsigelsene er det gjennomført endringer i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, og i tillegg gjort noen tilleggsutredninger.

Bestemmelse om snø-produksjonsanlegg er tatt ut og bestemmelser om utnyttelsesgrad er konkretisert slik at de gjelder pr. byggetomt og ikke generelt for utbyggingsfeltene. For å løse innsigelsen knyttet til jordvern er det lagt inn enda tydeligere konkretiseringer om at dyrka jord skal bevares og ikke bebygges, og satt tydeligere krav om avbøtende tiltak hvis dyrkbar jord berøres.

For å løse innsigelsen vedr. mangelfulle utredninger om avløp, er det gjort en utbedring av VA-planen med notat om resipientvurdering for avløp. Resipientvurderingen sier at dagens tilstand i resipientene som mottar utslipp av rensset avløpsvann fra de eksisterende avløpsanleggene er svært god.

Dagens avløpsanlegg Hovdekollen RA1 og RA2 har en restkapasitet på 11 hytter. I notatet er det også gjort en vurdering av mulig utvidelser av de eksisterende avløpsanleggene.

Resipientvurderingen viser at Hovdekollen RA1 kan utvides med ytterligere 50 enheter. Mens det for Hovdekollen RA2 ikke anbefales noen ytterligere utvidelse. Dvs. at det er mulig med noe mer utbygging før området må tilknyttes kommunalt avløp.



Statsforvalteren hadde innsigelse til manglende beskrivelse av tettbebyggelsen som planlagt utslipp er del av, og mangelfulle rekkefølgekrav for å sikre at utbyggingen skjer i tråd med forurensingsregelverket. Kommunen fikk i 2024 gjennomført en kartlegging av tettbebyggelsen Noresund og pe-beregning for tettstedbebyggelsen. I den rapporten ble det også sett på mulige utvidelser med påkobling av avløp til Norefjell RA, deriblant Hovden-Haslerudseter område. Denne rapporten løser innsigelsen vedr manglende beskrivelse av tettbebyggelsen. Statsforvalteren er opptatt av at utbyggingen skjer i tråd med forurensingsregelverket og tillatelser. Rekkefølgekravene er derfor konkretisert med at utbyggingen kun kan skje i tråd med avløpsanleggets tillatelser og driftes i tråd med forurensingsregelverket.

I brev mottatt 17.01.25 trekker Statsforvalteren innsigelsene dersom Krødsherad vedtar de siste oversendte endringer i plankart og bestemmelser. De påpeker også viktigheten av at renseanleggene følges opp nøye, og at det ikke kobles på flere abonnenter enn anleggene er dimensjonert for.

I sitt innspill til planen anbefalte Statsforvalteren å ta ut en del utbyggingsområder for å få større sammenhengende naturområder. Dette er delvis imøtekommet ved å ta ut utbyggingsområder lengst øst og sør for Hovdeåsen, og ble ikke kommentert videre i dialogmøte med Statsforvalter. De anbefaler nå fortsatt og ta ut ytterligere noen utbyggingsområder (FBF40-FBF45) for å sikre et større sammenhengende skogsområde. Utbyggingsområdene som ble tatt ut mener administrasjonen fører til at område blir mindre fragmentert. Det ligger også store skogområder utenfor planområde. I tillegg mener administrasjonen det må være bedre å videreutvikle og fortette et eksisterende utbyggingsområde, enn å ta hull på helt nye ubebygde områder utenfor planområde. FBF40-FBF45 er derfor ikke tatt ut av planen.

Kommunedirektørens vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. I stedet for flere mindre planer i område får vi en plan som ser på sammenhengen i et større område. Fortetting innenfor eksisterende etablerte utbyggingsområder er bedre enn å ta hull på nye uberørte naturområder. Dette er i henhold til statlige og regionale planretningslinjer. I planen er det utredet mange temaer, og det er tatt hensyn til bl.a. viktig naturmangfold og ivaretagelse av kulturminne «Prestveien».

Planprosessen har ført til økt dialog mellom grunneierne og hytteforeningene, og økt positivisme for utviklingen. Dette kan gi et godt grunnlag for å utvikle og skape gode møteplasser og aktiviteter i området, for både eksisterende og nye fritidsinnbyggere, slik planen legger til rette for.

Planen er bearbeidet ut ifra innkomne merknader, og med de endringer som er gjort anbefales det at detaljreguleringsplan for Hovden – Haslerudseter, PlanID 3318-108, vedtas.

Vedlegg

- 1 01_Planbeskrivelse Hovden_Haslerudseter
- 2 02_Bestemmelser Hovden_Haslerudseter
- 3 03_Detaljplan Hovden Haslerudseter
- 4 Endringer plankart
- 5 Trekking av innsigelse - Detaljregulering for Hovden - Haslerudseter.pdf
- 6 Resipientvurdering avløp Hovden-Haslerudseter
- 7 Tettbebyggelsen Noresund - Krødsherad kommune
- 8 VAO-plan Hovden-Haslerudseter_oppdatert
- 9 VAO-plan oversiktskart mot fjord_oppdatert
- 10 VAO-plan oversiktskart_oppdatert
- 11 Konsekvensanalyse friluftsliv_HovdenHaslerudseter
- 12 Konsekvensanalyse jordressurser HovdenHaslerudseter
- 13 Trafikknotat Hovden_Haslerudseter
- 14 Tomteoversikt Hovden Haslerudseter
- 15 Helningskart(1:3)_Hovden_Haslerudseter
- 16 Merknadsvurdering etter høring

- 17 Statsforvalteren - høringssvar
- 18 Viken fylkeskommune - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn
- 19 Statens vegvesen - Høringsinnspill
- 20 Mattilsynet - høringsuttalelse
- 21 NVE - høringsuttalelse
- 22 Bekkemyrhøgda og Hovdekollen velforening - høringsinnspill
- 23 Bjørnseth - høringsinnspill
- 24 Kristiansen og Nowacki - tilbakemelding
- 25 Myklebust - høringsinnspill
- 26 Myklebust - vedlegg høringsinnspill
- 27 Notat vedr spørsmål til Hovden-Haslerudseter