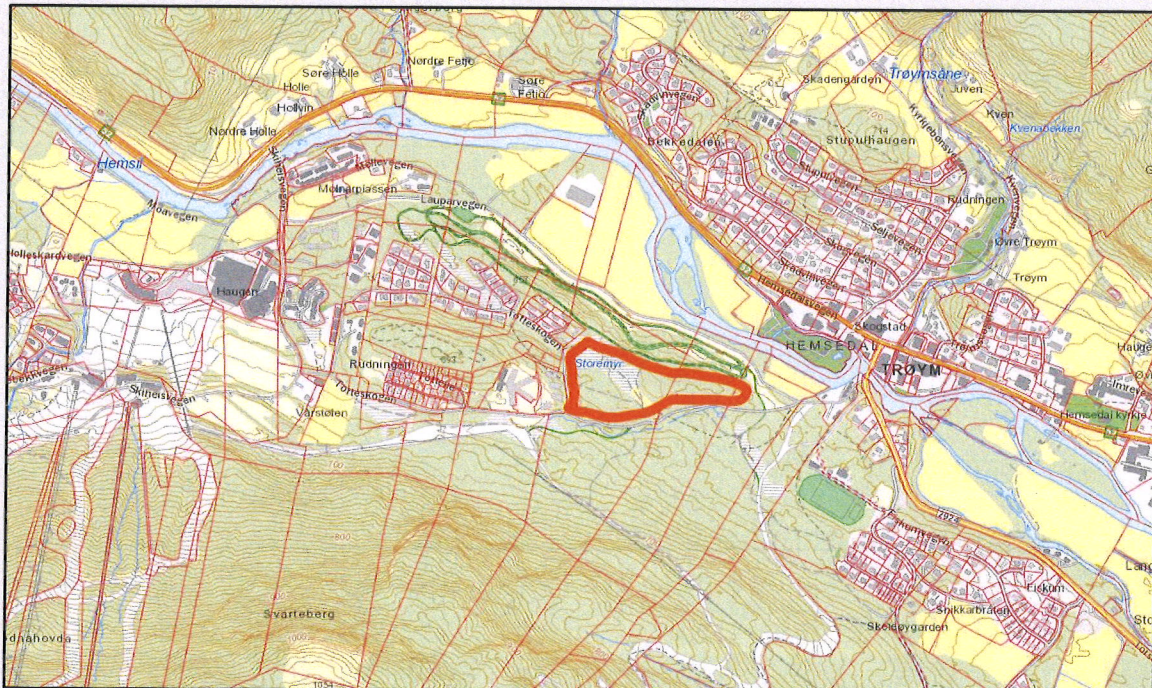


Totten Utvikling As
PLANINITIATIV
DETALJREGULERING K4 - TOTTESKOGEN

Dato: 17.3.2021
Versjon: 01



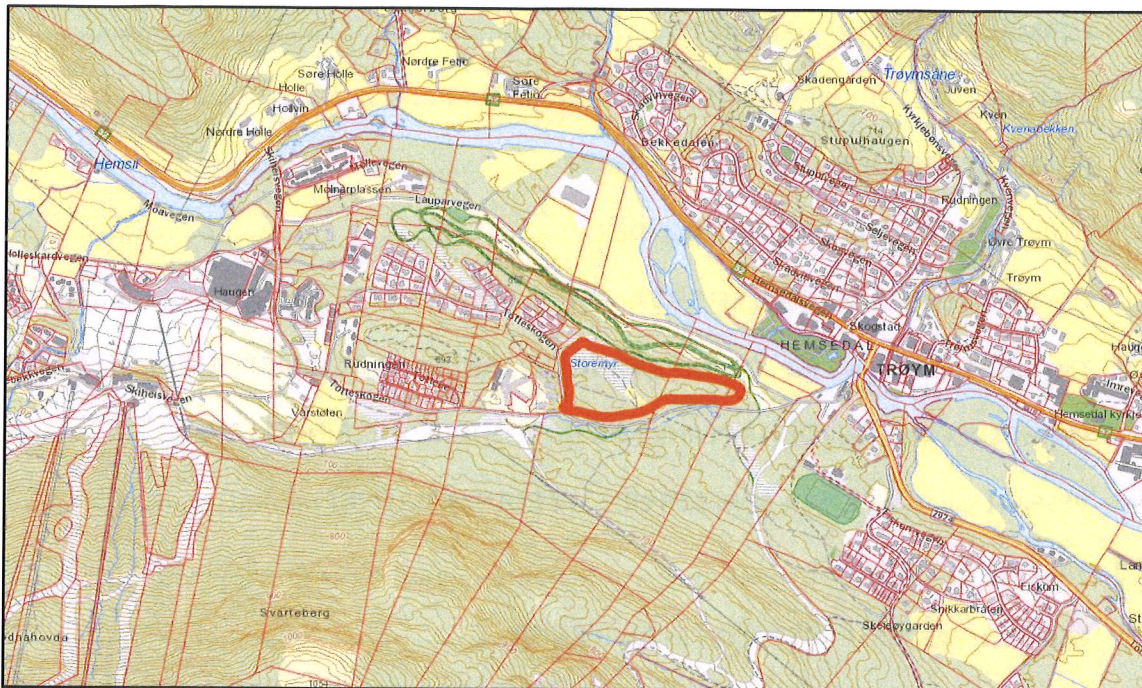
Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Totten Utvikling As
Tittel på rapport: Planinitiativ K4 - Totteskogen
Oppdragsnavn: Regulering Totten utvikling
Oppdragsnummer: 617837-01
Utarbeidet av: Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen
Tilgjengelighet: Åpen

| VERSJON | DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KS |
|---------|----------|---------------|---------------|----|
| 01 | 17.03.21 | Nytt dokument | AHJ | |

1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Totten Utvikling AV til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for område K4 innen områdereguleringsplanen for Totteskogen, vedtatt 7.11.2019. Planområdet er ca. 53,5 daa og omfatter deler av eiendommene 69/64, 68/182 og 68/183.



Figur 1: Omtrentlig plassering av planområdet mellom Fyri hotell og Trøym sentrum.

Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.

Det bes om et oppstartsmøte med Hemsedal kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.

2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av området til fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål med tilhørende infrastruktur.

Planarbeidet vil være i tråd med overordnet plan.

3. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET

Planområdet ligger sentralt til ved skianlegget i Hemsedal med ski inn direkte fra alpinanlegget og det nye hotellet Fyri som nærmeste nabo. Den overordna infrastruktur er definert gjennom områdereguleringsplanen og det er lagt ned store investeringer i veganlegg, vann- og avløp, nedfartsløyper og annen infrastruktur, slik at området er lett å bygge ut. Mesteparten av området var tidligere barskog og ligger lett tilgjengelig for utbygging. Det er avklart gjennom tidligere planprosesser at arealet blir utbygd og utbyggingen er i tråd med samordnet areal- og transportplanlegging med sin sentrale beliggenhet både i forhold til sentrum og alle de opparbeidede og fremtidige fritidstilbudene i området.

Innhold

| | |
|---|---|
| 1. INNLEDNING | 4 |
| 2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET | 4 |
| 3. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET | 4 |
| 4. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK | 5 |
| 5. UTBYGGINGVOLUM OG BYGGEHØYDER | 5 |
| 6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET | 5 |
| 7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER..... | 5 |
| 8. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULRINGSPLANER..... | 6 |
| 9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET | 7 |
| 10. SAMFUNNSSIKKERHET | 7 |
| 11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING | 7 |
| 12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredning | 7 |

Se adresseliste

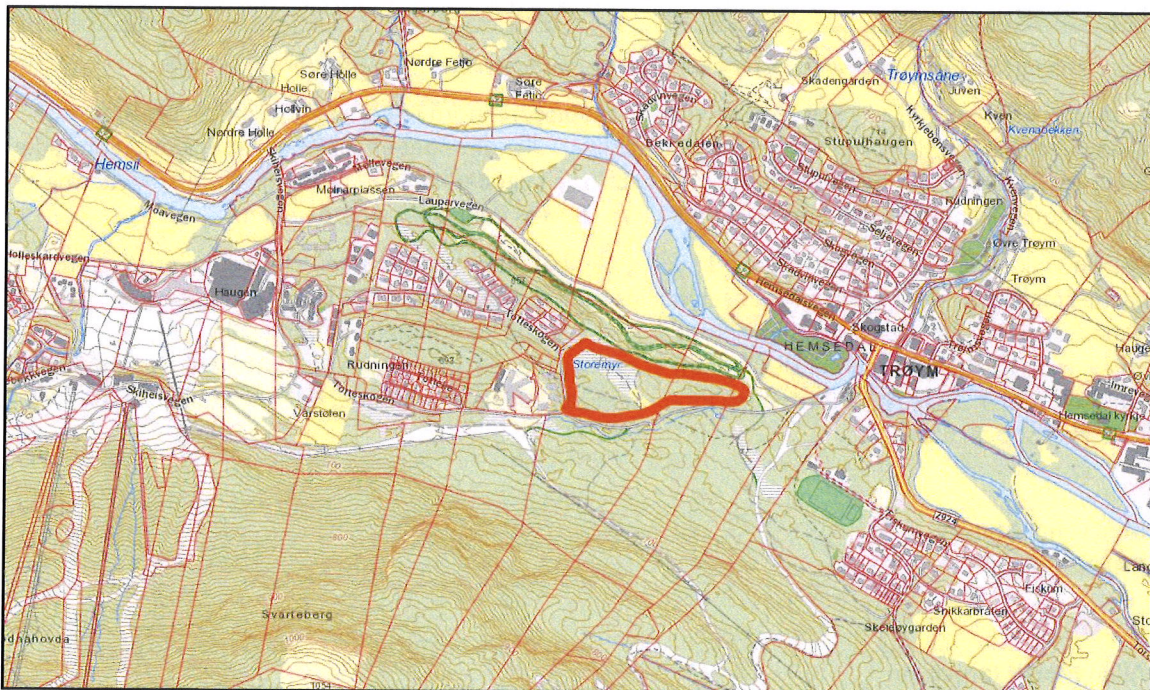
Ål, 23.03.2021

Vår ref: 617837-01

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - K4 I TOTTESKOGEN

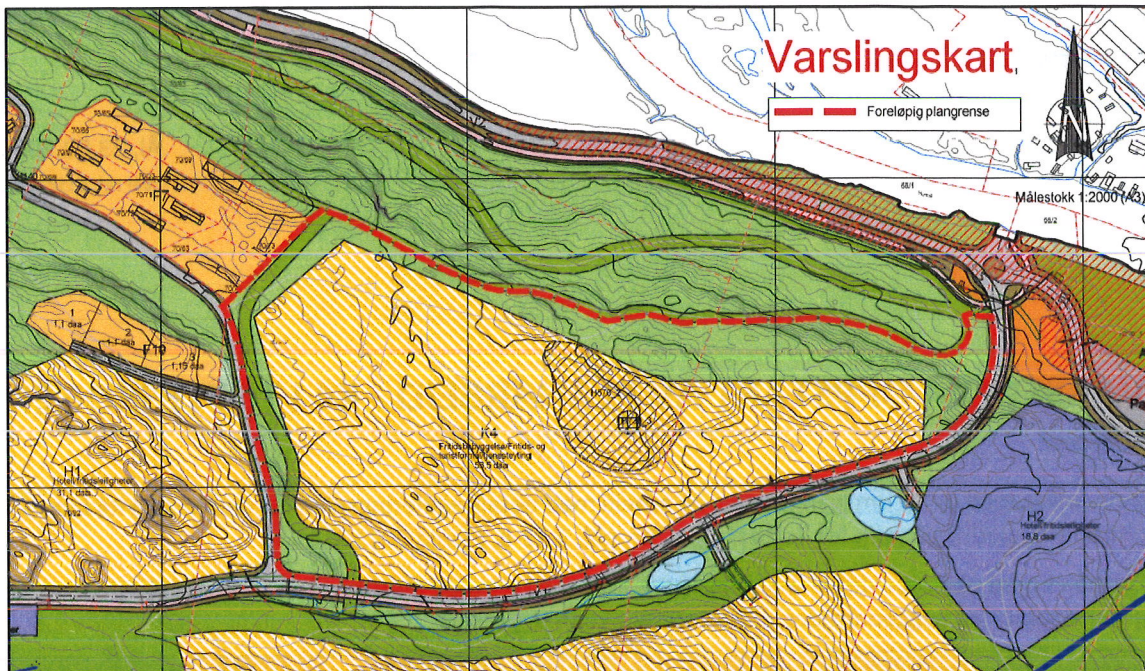
Det varsles med dette om igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan for delområde K4 innen områdereguleringsplanen for Totteskogen, jfr. pbl. § 12-8. Planid 2021002.

Formålet med planarbeidet er å detaljere arealbruken i område K4 med plassering av veier, grønnstruktur og byggeområder, slik at området kan bygges ut.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets plassering i Hemsedal mellom hotellet Fyri og Hemsedal sentrum, Trøym.

Infrastrukturen med veg, vann og avløp er utbygd langs sørsiden av planområdet. I tillegg er grønnstrukturen og aktivitetstilbudene rundt området utbygd eller under utbygging. Sammen med arkitekt jobbes det med typologi, bygningsplassering m.m. Samtidig jobbes det med ingeniør i forhold til veg, vann og avløp. Det søkes etter best mulig løsning som integrerer byggeområdene med grønnstrukturen og skiløypene i tilknytning til området. Det vil tas hensyn til registrert kulturmiljø og mindre koller i terrenget ned mot langrennsanlegget i nord av landskapshensyn. Den sentrale beliggenhet inntil skisenter og sentrum betyr at det vektlegges intensiv utnyttelse av området innen områderegulerings rammer på maksimalt 15 m mønehøyde og 50 % BYA.



Figur 2: Foreløpig planavgrensning vist overpå deler av områdeplaneringsplanen for Totteskogen.

Planavgrensningen følger eksisterende veier i vest og sør. I nord følger avgrensningen eksisterende skiløype og grenser inn til eksisterende fritidsboliger. Planområdet er ca. 73 daa mens byggeområdet K4 er ca. 53,5 daa. Utvidelsen rundt er tatt med for å få god tilkøpling til eksisterende skiløyper og mulighet for skiinn fra skisenteret. Området kan snevres inn i løpet av prosessen.

Asplan Viak AS er engasjert av Totten utvikling AS til å utføre planarbeidet. Naboer og grunneiere varsles med brev og offentlige instanser varsles med e-post. I tillegg blir varsel om oppstart annonsert i Hallingdølen. Varslingsmaterialet kan sees på kommunens hjemmeside: www.hemsedal.kommune.no. Det bes om at eventuelle merknader sendes skriftlig til Asplan Viak AS, Sundrejordet 4, 3570 ÅL (e-post: allan.jorgensen@asplanviak.no) innen **20.04.2021**. Det er gitt utvidet frist pga. påsken.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Allan Hjorth Jørgensen
Planlegger, kontorleder Ål

T: 98804251 | 417 99 417
E: Allan.Jorgensen@asplanviak.no

Vedlegg:

- Varslingskart, A3
- Planinitiativ

Planområdets endelige avgrensning og størrelse vil bli avklart gjennom planprosessen, men det tas utgangspunkt i arealet definert som K4 i områdereguleringsplanen.

4. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Det skal gjennom planarbeidet legges til rette for ny fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål med tilhørende infrastruktur.

5. UTBYGGINGVOLUM OG BYGGEHØYDER

Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil være i tråd med overordnet plan. Her er rammene satt til maksimalt 50 % BYA og byggehøyde på 15 m.

Arkitektfirma har jobbet med forstudier for utvikling av området og deres arbeid vil danne bakgrunn for typologi, plassering av bygningsmasse m.m. i detaljreguleringsplanen.

6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Områdereguleringsplanen har flere bestemmelser med betydning for funksjonell og miljømessig kvalitet. Noen eksempler ses nedenfor:

3.3 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, trafikkanlegg og utearealer. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

3.5 Elbil

Ved utbygging må det tas hensyn til ladekapasitet for elbil.

Ved detaljregulering av K1, K2, K3 og K4 skal det utarbeides en faglig analyse om kvaliteter og nødvendig areal på barneområdene.

Alle nye bygg over 200 m² BRA skal tilrettelegges for vannbåren varme.

Ved byggesak for nye bygg skal det dokumenteres at det har vært vurdert å bruke tre eller andre klimanøytrale byggematerialer.

4.23 Aktivitetsområde, stier og løyper

Innenfor hvert av områdene FT1, FT2, K1 – K4, avsettes og opparbeides aktivitetsområde for barn, stier, sykkeløyper, og langrenns- og alpinløyper.

7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

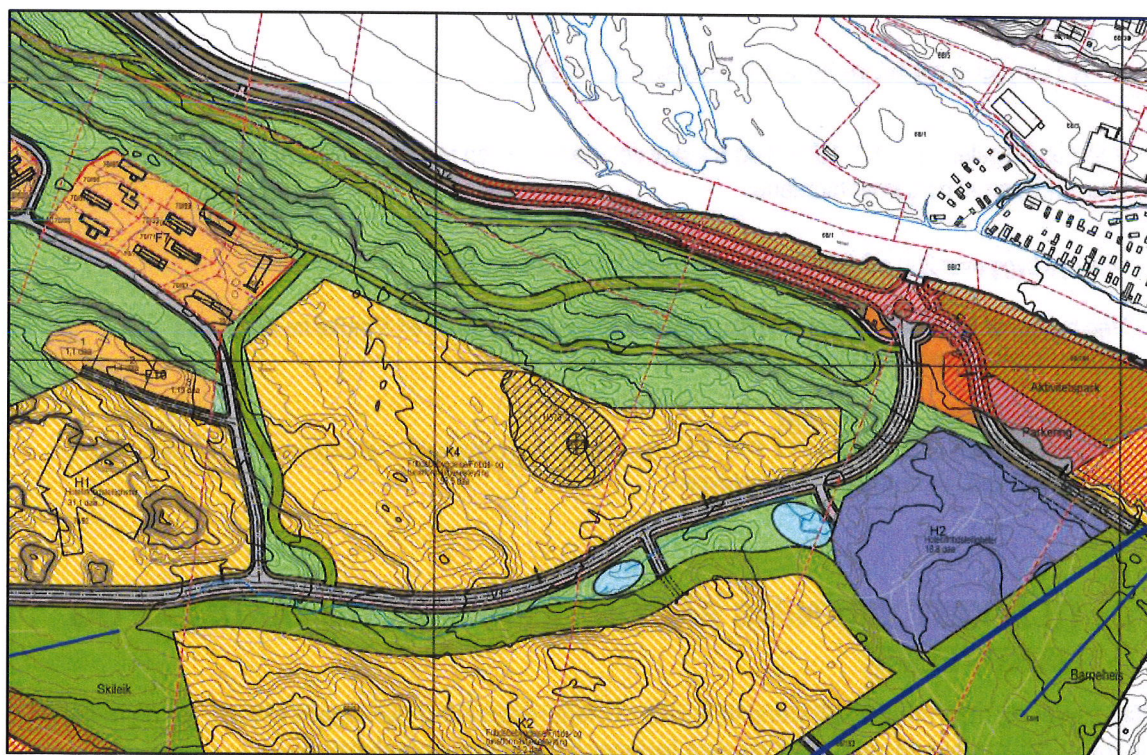
Plangrepet og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. De vil legges til rette for en helhetlig og framtidretta planløsning. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

8. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULRINGSPLANER

Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommuneplan for Hemsedal, PlanID 2016007, vedtatt 06.12.2018. Planområdet er i gjeldene kommuneplan avsatt til bebyggelse og anlegg.



Figur 2: Utsnitt kommuneplanens arealdel Hemsedal kommune. Hele planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg. Planområdet omtrentlige plassering er vist med rød ellipse.



Figur 3: Utsnitt av områdereguleringsplanen for Totteskogen. Innen område K4 er det hensynssoner for kulturminner og bevaring av kulturmiljø.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Utvikling innenfor planområdet vil være med å styrke turistnæringen i Hemsedal kommune og bygge opp om grunnlaget for videreutvikling av skisenteret og øvrige aktiviteter. Området inngår i spleiselagsmodell for utbygging av infrastruktur (HIAS) og vil styrke det finansielle grunnlag for videreutvikling av infrastrukturen som det er satt rekkefølgekrav til i områdereguleringsplanen.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Det vises til ny veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

- Hemsedal kommune
- Viken fylkeskommune
- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- NVE
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Hallingdal renovasjon
- Hemsedal Energi

Det legges ikke opp til en utvidet medvirkningsprosess, åpne møter etc., med det vil bli tatt direkte kontakt og lagt opp til møter ved behov. Området K4 er ubebygget og i den grad naboer blir berørt vil det være den østligste bebyggelse i område F7, F10 og H1. Det er etablert både veg og skiløype mellom disse byggeområder og K4.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854». Planarbeidet vil være i tråd med områdereguleringsplanen. Planarbeidet vurderes til å ikke omfattes av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10.

Det vil gjennom planprosesser blir gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides tradisjonelt planmateriale. Detaljreguleringsplanen vil være i tråd med nylig utarbeidet områdereguleringsplan med relativt stort utredningsomfang. Detaljreguleringsplan brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områdereguleringsplan. Det bes om at kommunen i utredningsomfanget tar hensyn til at overordnede vurderinger og utredninger nylig er foretatt på områdereguleringsnivået og at det for en del tema vil være tilstrekkelig å henvise til dette.

Varslingskart

— Foreløpig plangrense

