

From: Johnny Christiansen <Johnny.christiansen@visionaire.no>
Sent: onsdag 25. august 2021 17.19
To: ellen.haakonsen.karr@hemsedal.kommune.no
Cc: mhasaas@me.com; eirik.loland@hotmail.com
Subject: VS: UTBYGGING I TOTTESKOGEN

1 Innledning

Totteskogen Hytteeierforening er nabo til tomteområde K4 i Totteskogen har vi merknader til grunneiers første forslag til detaljregulering, som vi har fått oversendt fra Janet Rise.

Områdene A og C har grense til eksisterende hyttebebyggelse, som består av 54 boenheter på forholdsvis store tomter, i hovedsak bebygget med enkelt hytter og noen dobbelt hytter. Hyttene er tilpasset omkringliggende terreng, og hverandre, i forhold til beliggenhet.

De øvrige områdene innenfor K4 har ikke grense til eksisterende hyttebebyggelse, men til adkomstvei og til lysløype.

2 Volumskissen for K4

I arkitektens volumskisse er området **A** skissert med 6 bygg, med mønehøyde 15 meter. Område **G** er skissert med 6 bygg, hvor 70 % av byggene skal ha mønehøyde 15 meter og 30 % av byggene skal ha mønehøyde 12 meter. Dette området er foreslått i utkast til plan med den største bebyggelsen, 80 leiligheter, den høyeste utnyttelsen samt maks mønehøyde.

For området G synes det som om de to byggene som ligger nærmest eksisterende hyttebebyggelse er tegnet med 12 meter mønehøyde.

Øvrige områder, med unntak av D, har lavere utnyttelse og er foreslått med lavere mønehøyde, samt færre enheter.

3 Hensyn til eksisterende bebyggelse og området som helhet

De nærmeste naboene til området har gjennomført et møte med grunneier og arealplanlegger.

Det ble tatt opp at det må tas hensyn til eksisterende bebyggelse, ved at de tomteområder som ligger nærmest eksisterende hyttebebyggelse må bygges med de minst ruvende byggene.

Bygg som er foreslått oppført 4 meter fra lysløypen som går mellom K4 og eksisterende hyttebebyggelse vil fremstå som svært ruvende, og i stor grad bryte med hyttebebyggelsen.

De 5 områdene, B, C, F1, F2, C, D, E og G1 har ikke grense til eksisterende hyttebebyggelse, og i disse områdene bør den bebyggelsen som ruver mest plasseres.

Den bebyggelse som er foreslått på A og G 2 vil forventes å gi direkte innsyn til de hyttene som ligger nærmest K4, og hensyn til lys og luft mellom bygninger tilsier også en mindre og lavere bebyggelse på den delen av G 2 som er nærmest eksisterende hyttebebyggelse og på den del av A som er nærmest eksisterende hyttebebyggelse.

Hensynet til eksisterende hyttebebyggelse er på ingen måte tilstrekkelig ivaretatt i grunneiers første utkast til detaljregulering. Hytteeierforeningen stiller seg noe undrende til de endringer vi ser. I Totteskogen har vi eksempler på Bygge vedtak for Fritidshytter som måtte senkes med 30 cm da de ble synlige fra hovedveien!

4 Hensyn til bevaring av myr – Storamyrr mm

Det er en større myr på K4. Denne er beliggende på deler av G1 og deler av A, nærmest eksisterende hyttebebyggelse.

Statsforvalteren har i innspill til varsel om oppstart av planarbeid i brev av 20.04.2021 bedt om at bevaring for deler av myren som fortsatt er intakt, og viser til at myren har viktige funksjoner. Det er bedt om at intakte deler av myren bli innarbeidet i en del av den blågrønne strukturen i planen.

Statsforvalteren viser videre til at planer skal ta hensyn til åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturere og forsvarlig overvannshåndtering. Når det gjelder overvann vises det til at dette er et problem allerede pr. i dag, med drenering av overvann i de områder på Storamyrr hvor det er gjort arbeid.

Statsforvalteren har videre påpekt at utbyggingen skal skje på en måte som sikrer kvaliteten i området, og viser særlig til sammenhengende grønnstrukturer og at god tilpasning til terreng og bebyggelse er viktig.

Også Viken Fylkeskommune har i merknader til planen vist til at det skal tas hensyn til myr og forsvarlig overvannshåndtering i sine merknader av 14.04.2021.

Det samme har Norges Vassdrags- og energidirektorat gjort i sine merknader av 12.04.2021, hvor det vises til at ny utbygging kan blokkere avrenning, som kan føre til skader på bygg eller lede overvann i uønsket retning. Det er vist til at myr har flomdempende funksjon og bør bevares i størst mulig grad.

Våre merknader er at ingen del av Storamyrr er bevart i forslaget til plan, og at for lite av grøntstrukturen er lagt til området nærmest eksisterende hyttebebyggelse.

Den bebyggelse som er foreslått på A og G2 har heller ingen god tilpasning til terrenget eller eksisterende bebyggelse. Den vil i for stor grad bryte med eksisterende bebyggelse, virke ruvende og det vil være fullstendig mangel på en god overgang fra eksisterende hyttefelt til K4. K4 er stort og det er fullt mulig å oppnå en god overgang fra eksisterende hyttefelt til bebyggelse på K4.

Disse argumentene gjør seg også gjeldene knyttet til søknad om dispensasjon til å masse utskifte myren. For øvrig synes det som om tilføring av masser ikke kommer i første rekke fra Fyri Vest, men fra tilkjørte masse som er brukt ifm Skitrekk fra Fyri Resort til Skianlegget.

5 Oppsummering

Vi ber om at Totteskogen Hytteeierforenings merknader bli vektlagt og tatt hensyn til, i det arbeidet kommunen gjør videre med planen.

Med vennlig hilsen

Johnny Christiansen
For Styret i
Totteskogen Hytteeierforening