



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/2839-4

Saksbehandler: Ellen Haakonsen Karr

Hemsedal
kommune

Side 1 av 5

Saksgang

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Hovudutval for Plan og ressurs	

Detaljregulering for K4 Totteskogen - 1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Hovudutval Plan og Ressurs legg med hjemmel i §§ 12-10 og 12-11 i plan- og bygningsloven detaljreguleringsplan for K4 Totteskogen (planID: 2021002) ut på høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Bestemmelser:

- Relevante rekkefølgekrav fra områderegulering for Totteskogen knyttet til felles infrastruktur, næringsenheter o.l. (bestemmelser som knytter seg til område K4 eller som er felles for hele planområdet) skal videreføres i denne planens bestemmelser.
- Tillegg i rekkefølgebestemmelser: Før brukstillatelse gis til nye enheter i området må sykkelløype (pumptrack), grøntområde og skiløyper være opparbeidet. Sykkelløypen må ha tilfredsstillende sikkerhet mot veg.

Saka vert avgjort av:

Hovudutval for Plan og ressurs.

Vedlegg

- 1 Innkomne merknader til oppstartsvarsling.pdf
- 2 Nordic-volumstudie.pdf
- 3 Plan og profil veger.pdf
- 4 Planbeskrivelse.pdf
- 5 Plankart.pdf
- 6 Reguleringsbestemmelser.pdf
- 7 Temakart grønnstruktur.pdf
- 8 TG201

Dokument i saka:

Ligger på arkivsaken.

Saksopplysningar:

Formål med planen er å regulere område K4 i Totteskogen i henhold til områdereguleringen. Planlagt bebyggelse er leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse for nærings- og fritidsenheter. Planforslag ble mottatt hos kommunen 09.07.2021.

Asplan Viak har utarbeidet planforslaget på vegne av grunneierne i området.

Varsel om oppstart ble sendt ut 23.3.2021, og det kom inn 5 innspill til dette. I tillegg har kommunen mottatt innspill fra Totteskogen Hytteeierforening etter frist.

Forhold til overordna plan:

Overordna plan er områderegulering for Totteskogen, vedtatt 07.11.2019. Planforslag er i tråd med denne.

Innspill til planoppstart

Under følger en vurdering av innkomne innspill til planoppstart. For plankonsulent sin vurdering av disse, se planbeskrivelsen.

Statens vegvesen, 26.03.2021

Planforslaget berører ikke riksveg direkte, men har atkomst til Rv.52. Viser til tidligere forutsetninger for områdeplanen, og begrensinger/vilkår i forbindelse med tilknytting til riksvegen. Forutsetter at de trafikkmessige virkningene av planen dokumenteres nærmere.

Vurdering: Relevante rekkefølgekrav fra områdereguleringen knyttet til trafikale forhold er videreført i denne planen. Det ligger rekkefølgekrav i områdereguleringen på at det må utarbeides en trafikkanalyse for kapasitet i kryss ved V1 og Skiheisvegen før igangsettingstillatelse i området kan gis. Eventuelle tiltak som foreslås i denne må også være opparbeidet før igangsettingstillatelse.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 20.04.2021

Viser til relevante statlige føringer og retningslinjer for planarbeid. Ifølge grunnkart er et større myrområde, Storemyr, i nordøstlig del av planområdet. På flyfoto kan det derimot virke som om myra er drenert ut ved at det er gravd kanaler, og at området er bevokst med skog i dag. Ber likevel om at det vurderes mulighet for å bevare inntakte deler av myra gjennom planen. Planer skal ta hensyn til behov for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. Konsekvenser av klimaendringer skal vurderes, og det skal legges til grunn høye klimaframskrivninger. Det ser ut til at det er et mindre område dyrka mark innenfor planområdet, ber om at matjorden blir tatt vare på og brukt i andre landbruksområder.

Vurdering: Se avsnitt miljøkonsekvenser for vurdering av tema myr og landbruk.

Viken Fylkeskommune, 14.04.2021

Ber om at Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035 blir førende for planarbeidet. Utvikling av kommersielle destinasjoner bør skje gjennom fortetting og utvikling av allerede disponert areal. «Senger i næring» bør ligge sentralt i destinasjonen, og fritidsenheter bør ha en mindre sentral plassering. Det skal videre tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering, myr, viktig naturmangfold, god matjord, estetiske kvaliteter, strandsone mot vann og vassdrag og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder. Føringer og relevante rekkefølgekrav fra områdereguleringen knyttet til infrastruktur, skiløyper, grønnstruktur og kulturminner må videreføres i planen. Bestemmelse knyttet til hensynssone for kulturminne bør tydeliggjøres. Ber om at forventet trafikkmengde beskrives og hvordan dette kobles på det offentlige vegnettet. Ber også om at føringer for kulturminner videreføres fra overordna plan. Forslag til justerte bestemmelser for hensynssone/båndleggingssone kulturminner som bes tas inn i plan.

Vurdering: Bestemmelser for kulturminner er justert etter Fylkeskommunens forslag. Se ellers avsnitt miljøkonsekvenser for vurdering av tema myr og landbruk.

NVE, 12.04.2021

Generelt innspill hvor de viser til hvilke saksområder de skal ivareta. Ber om å få planen på høring om disse blir berørt. NVE vil prioritere å gi innspill til reguleringsplaner der det bes om bistand til konkrete problemstillinger.

Vurdering: Tatt til orientering. Det er ikke vurdert at planforslag vil berøre NVEs saksområde i særlig grad.

Totteskogen Hytteeierforening, 25.08.2021

Innspill mottatt etter frist. Innspill vil likevel bli vurdert i saken.

Har fått tilsendt forslag til reguleringsplan, og hatt møte med utbygger og plankonsulent. Kritisk til foreslåtte byggehøyder i delområde A og G på henholdsvis 15 og 12 m, som grenser til deres hyttefelt. Dette vil fremstå svært ruvende, og i stor grad bryte med eksisterende hyttebebyggelse. Det er derimot planlagt lavere bebyggelse andre steder i planområdet. Mener dette bør byttes om på, slik at det legges opp til lavere bebyggelse nær eksisterende hytter, og at høyere bebyggelse planlegges andre steder hvor eksisterende bebyggelse ikke blir berørt.

Vurdering: Kommunedirektøren kan forstå at hyttenaboer kan oppfatte foreslåtte byggehøyder som store. Dette er derimot i tråd med overordna plan. Totteskogen Hytteeierforening var part i denne saken, og fikk tilsendt disse plandokumentene på høring, men kom ikke med innspill om høyder i K4 på dette tidspunktet. Mer om dette i avsnitt om byggeskikk.

Miljøkonsekvenser:Myr

Innenfor planområdet er det et område som er markert som myr på kartunderlag, Storemyr. Statsforvalteren peker på at det kan se ut som om området er drenert ut på flyfoto, men ønsker likevel en vurdering på om deler av myra kan bevares. På flyfoto fra allerede fra 1955 kan det sees grøfter i landskapet. Kommunedirektøren har befart området, og det går tydelig en stor grøft gjennom området i dag. Det kan se ut til at drenering og inngrep fra langt tilbake har medført at området ikke lenger har inntakte myrområder av verdi, selv om det stedvis fortsatt er fuktig grunn. Området har inntil nylig vært bevoskt med skog, men denne er for det meste hogget ned. Se bilder og vurdering i planbeskrivelsen. Området er også regulert som byggeområde i overordnet plan, og ligger sentralt i kjerneområdet. Kommunedirektøren stiller seg derfor bak plankonsulents vurdering av dette i planbeskrivelse, og mener det vil være lite hensiktsmessig og forholdsmessig å skulle stille krav om bevaring, eventuell restaurering, av deler av dette.

Landbruk

I marklagskartet er det registrert et mindre område med dyrka mark innenfor planområdet. Statsforvalteren ber i sitt innspill om at matjorda herfra tas vare på og gjenbrukes på annen dyrka mark i området. Landbruksavdelingen i kommunen har i forbindelse med områdereguleringen informert om at det ikke lenger er dyrka mark i området. På bakgrunn av det vil derfor ikke Kommunedirektøren be om spesielle tiltak knyttet til dette.

Overvannshåndtering

Områdereguleringen har egen plan for overvann. I områdereguleringen ligger det i tillegg rekkefølgekrav om at plan for overvannshåndtering også skal følge detaljregulering. Det er en kort omtale i planbeskrivelsen, og det er i tillegg utarbeidet et overvannskart for området. Dette viser hvor grøfter er tenkt, samt eksisterende stikkrenner. Det er lagt opp til åpen løsning for overvann i hele området, og avrenning vil hovedsakelig være til ny overvannsgrøft ved veien V1, som har opparbeidede kunstige dammer som skal fungere som fordrøyningsbassenger.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Områdereguleringen stiller krav til at det skal utarbeides trafikkanalyse om kapasiteten på kryss V1 og Skiheisvegen før det kan gis igangsettingstillatelse i K4. Eventuelle foreslåtte tiltak i rapporten må opparbeides før IG. Denne bestemmelsen bør videreføres i planens bestemmelser.

Området ellers er sentralt, og med gode tilkomstmuligheter for utrykningskjøretøy. Det er opparbeidet gangveg langs V1.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Vurdering:

Byggeskikk og volum

Foreslåtte byggehøyder og grad av utnytting i området er i tråd med overordna plan, med maksimalt 15 m mønehøyde og BYA 50 %. Det er lagt opp til en oppdeling i delområder, hvorav enkelte delområder kan ha leilighetsbygg og andre konsentrert småhusbebyggelse. Det er i tillegg mulighet for forretninger i bygg mot V1 på gateplan. Dette vil kunne bidra til økt aktivitet og attraktivitet i området. Se planbeskrivelse for mer detaljert beskrivelse av planlagt utnytting i planområdet. Se også vedlagt volumstudie, som viser en mulig bebyggelse av området. Merk at dette kun er en illustrasjon, og ikke juridisk bindende for plassering av nye bygg.

Totteskogen hytteeierforening har kommet med innspill om at de synes maksimal tillatt høyde på 15 m på bygg i felt A og G er for høyt. De mener dette vil påvirke solforhold og utsikt negativt for sine hytter. Som nevnt i vurdering av innspillet, er høyde foreslått i planen i tråd med områdereguleringen, og det ble ikke gitt innspill på dette da denne var på høring. Det er heller ikke bestemmelser i områdereguleringen om at ny bebyggelse skal trappes ned mot eksisterende hytter. Avstand fra formålsgranse til nærmeste hyttenaboers eiendomsgranse er noe i overkant av 20 m. Det er lagt skiløype og grønt mellom eksisterende hytter og ny bebyggelse. Det er lagt opp til høy utnytting i Totteskogen, og man bør påregne ytterligere utbygging rundt seg når en har hytte i et slikt område. En slik konsentrert utbygging er også i tråd med statlige planretningslinjer for areal- og transport. Nye bygg må også ha noe innbyrdes avstand, noe som gir lys og siktlinjer mellom dem. På bakgrunn av dette, mener Kommunedirektøren at planlagte byggehøyder i området er innenfor det som man må regne med i området, og at det er lite grunnlag for å kreve en senking i området mot de to berørte fritidseiendommene.

Aktivitetsområder

Det er lagt opp til pumptrack i området, i hjørnet mot Fyritunet. I tillegg er det lagt opp til skiløyper, grøntområde og turdrag innad i området. Dette er positivt, og i tråd med punkt 4.23 i områdereguleringens bestemmelser som sier at det innen hvert delområde skal opparbeides aktivitetsområder for barn, turløyper m.m. Det ligger derimot ingen bestemmelser i planforslaget som sier når disse skal være opparbeidet. Kommunedirektøren foreslår derfor at å legge inn følgende bestemmelse:

Før brukstillatelse gis til nye enheter i området må sykkelløype (pumptrack), grøntområde og skiløyper være opparbeidet. Sykkelløypen må ha tilfredsstillende sikkerhet mot veg.

Det må også utarbeides en analyse av kvalitet og størrelse på framtidige barneområder, i tråd med punkt 4.12 i bestemmelsene. Dette er ikke vedlagt planleveransen i denne omgang, grunnet usikkerhet fra plankonsulent rundt hva som eventuelt skal ligge i dette. Slik Kommunedirektøren ser på det, så kan planen legges ut på høring uten denne, da dette går på forhold utenfor planområdet. Det er likevel viktig at dette rekkefølgekravet også svares ut før vedtak av planen. Kommunedirektøren foreslår derfor at det legges inn punkt i utleggingsvedtaket om at dette må utarbeides innen 2.gangs behandling av planen. Planavdelinga vil forelegge analysen «barn og ungens representant i plansaker», før 2. gangs behandling.

Rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av felles infrastruktur i området

Områderegulering for Totteskogen har en del rekkefølgebestemmelser som er knyttet til opparbeiding og oppgradering av felles infrastruktur i kjerneområdet. Dette handler blant annet om sikring av opparbeiding av ny bru, gangveger, skiløyper og lignende. Alle nyere planer i kjerneområdet har disse kravene, som skal sikre at alle bidrar inn i felles goder. Disse bør også inn i denne planen. Kommunedirektøren foreslår derfor

at alle relevante rekkefølgebestemmelser fra områdereguleringen som direkte er knyttet til K4 eller hele planområdet, videreføres i denne planen.