

Hemsedal kommune

Hemsedalsvegen 2889

3560 Hemsedal

Også sendt via e-post: postmottak@hemsedal.kommune.no

Bergen, den 10. januar 2022

DETALJREGULERING FOR K4 TOTTESKOGEN - MERKNADER TIL 1. GANGS HØRING

1 INNLEDNING

Kommunen har i brev av 22.11.2021 fastsatt frist for merknader til 1. gangs høring av detaljregulering for K4 Totteskogen til 12.01.2022. Innen den fastsatte fristen inngis det merknader.

2 MERKNADER

2.1 Innledning

Merknader som fremsatt i til kommunen den 25.08.2021 på planutkastet fastholdes, og utdypes i det følgende.

2.2 Plassering av bygg med ulike høyder på ulike felt av K 4

I volumskissen er K4 delt opp i 9 felt, hvert med forslag om byggehøyder og utnytting.

Felt A og deler av felt G2 ligger nærmest eksisterende hyttebebyggelse i Totteskogen.

Felt A er foreslått bebygget med bygg inntil 15 meter mønehøyde og med inntil 80 enheter.

Felt G2 er foreslått bebygget med leilighetsbygg inntil 15 meter og med inntil 70 enheter.

Andre felt er foreslått bebygget med leilighet/småhusbebyggelse på mellom 8,5 meter og 7,5 meter mønehøyde, og med mellom 10 og 60 enheter.

Samlet antall enheter i forslaget er 420, som er et høyt antall enheter og en stor utnytting av K4. En så stor utnytting krever god tilpasning til eksisterende bebyggelse, og omkringliggende områder.

For å få dette til, må Felt A og G ha en lavere byggehøyde enn 15 meter, og færre enheter mens byggene med de høyeste byggehøydene og den tettteste bebyggelsen legges i felt B, C, D og E.

Felt C, D og E er de feltene som ligger lavest i terrenget, og hvor bygg vil bli mindre synlig fra hyttebebyggelse, fra hovedveien og fra lysløypen.

Dette er fremholdt for utbygger, uten at utbygger har hensyntatt merknadene.

2.3 Volumskissen i utbyggers forslag til detaljregulering synes ikke å samsvare med forslag til utnyttelse i planforslaget

Ved gjennomgang av volumskissen for de enkelte feltene på K4, sammenholdt med forslag til utnyttelse av feltene i planforslaget side 3, synes det ikke å være sammenheng med det store antall enheter (420) som er foreslått og illustrasjonen av antall bygg som er gjort i volumskissen.

Det politiske utvalg bør ikke fatte avgjørelse i saken, uten at det er utarbeidet en 3D-visualisering av volumskissen. Samtidig må den illustrerte volumskissen vise det faktiske byggevolum på 420 enheter, som utbygger foreslår i planutkastet.

Det politiske utvalget må ha et korrekt og godt nok grunnlag for behandling av saken, og dette vil ikke utvalget ha uten en 3D-visualisering av byggevolumet på 420 enheter, med de foreslåtte høyder for hver felt.

Det er heller ikke mulig å inngi fullstendige nabomerknader, uten at saken er godt nok opplyst.

2.4 Hensynet til bevaring av myrområde

Statsforvalteren i Oslo og Viken bedt om bevaring av intakte deler av myren, samt at det tas hensyn til åpne vannveier og forsvarlig overvannshåndtering.

Vi som naboer har observert at det er gjort hogst i store deler av K4, og at det er gravd grøfter etter hogsten. Dette er arbeid som er forholdsvis nylig gjort.

Kommunen sine merknader knyttet til hensynet til bevaring av myren, er at kommunaldirektøren har befart området. Etter denne befaringen konkluderes det med at det er lite hensiktsmessig og forholdsmessig å stille krav til bevaring evt. restaurering av deler av myren.

Våre merknader til dette er at det ikke er foretatt noen vurdering av myren av rett fagkompetanse, og at dette må gjøres. Myr har drenerende egenskaper. I tillegg inneholder myr store mengder karbon som frigir klimagass/karbon ved oppgraving. Også dette er forhold som må vurderes av rett kompetanse.

Dersom myren er påført skader ved utbyggers graving av grøfter, og myren er påført skade ved dette, må det stilles krav til tetting av grøfter og restaurering av deler av myren.

3 HOVEDUTVALGETS VEDTAK

3.1 3D visualisering av byggene i volumskissen er nødvendig

Hovedutvalget har bedt om at utbygger utarbeider 3D visualisering av byggene, i forhold til fjernvirkninger av byggene. Dette støttes idet det er nødvendig.

Utbyggers forslag innebærer at det skal bygges i stort omfang, med høyde og tetthet som vesentlig bryter med øvrig bebyggelse i Totteskogen.

Videre innebærer forslaget som tidligere påpekt et høyt antall enheter.

Med en utbygging av dette omfanget er det nødvendig med 3D visualisering, for å avdekke hvordan utbygger sitt forslag estetisk vil virke, både fra eksisterende hyttefelt i Totteskogen, fra lysløype og fra hovedvei. Først når dette er gjort, vil instansene som skal behandle forslaget ha et godt nok grunnlag for å behandle saken videre.

En 3D-visualisering må omfatte 420 enheter, som er det antall enheter som utbygger søker om å få godkjent for K4. Først når det foreligger 3D visualisering av det faktiske omfanget av utbyggers søknad, kan de behandlende instanser ta stilling til søknaden.

3.2 Ad. Vurdering av servering/handel på gateplan i felt B, C og D

For felt B, C og D ber hovedutvalget utbygger om vurdering av servering/handel på gateplan.

Denne føringen underbygger at de bygg med høyest byggehøyder og flest antall enheter må legges i felt B, C og D, og med en reduksjon av antall enheter og høyder i felt A og G2.

4 Oppsummering

Merknadene oppsummeres som følger:

3D visualisering av volumskisse må utarbeides

Denne må gjenspeile det byggevolum som utbygger foreslår i planforslagets s. 3

Hensynet til bevaring av myr må vurderes videre

Byggevolumene må defineres for hvert felt, og med lavere volum på felt A og G2

Med vennlig hilsen

Janet og Bjørn Riise
Totteskogen 92

Adrian Paul og Mai Lisbeth Torheim
Totteskogen, gnr. 70, bnr. 117

Steinar Johansen
Totteskogen 90 A

Titti Charlotte Madeleine
og Michael Ljungberg -Tvedt
Totteskogen 90 B