



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/2839-16

Saksbehandler: Ellen Haakonsen Karr

Hemsedal
kommune

Side 1 av 7

Saksgang

Saksnr.	Utval	Møtedato
11/22	Hovudutval for Plan og ressurs Kommunestyret	24.02.2022

K4 Totteskogen - 2.gangs behandling og egengodkjenning

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-12 vedtar Hemsedal kommunestyre detaljreguleringsplan for K4 Totteskogen (PlanID 2021002) med følgende endringer:

- Tillegg i punkt 4.1 a) Krav til utendørsplan: «Uteoppholdsareal innen delområdene skal ha en helhetlig utforming og ha elementer som f.eks. torg, gangveger, plasser og lignende som kan fungere som felles areal, og som vil bidra til at området blir attraktivt hele året.»
- Tillegg i punkt 4.1 c) i bestemmelser: «P-kjeller under terreng frem til formålsgrensen for skiløyper tillates».
- Tillegg i punkt 4.1 k)» Innen område B og D tillates det å etablere nærings- og handelsvirksomhet på bakkeplan tilknyttet turistvirksomhet. Innen område C skal det være slik virksomhet på bakkeplan.»
- Tillegg i punkt 7.1.1: «Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt som mulig».

Saka vert avgjort av:

Kommunestyret

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse.pdf
- 2 Plankart.pdf
- 3 Temakart grønnstruktur.pdf
- 4 TG201
- 5 Plan og profil veger.pdf
- 6 Nordic-volumstudie.pdf
- 7 Detaljregulering for K4 Totteskogen - 1.gangs behandling
- 8 K4-Barneområde i Totteskogen
- 9 K4 Totteskogen
- 10 Totteskogen_K4_Formålsgrense vs. Byggegrense mot skiløype
- 11 Samla innspill
- 12 Reguleringsbestemmelser K4_høringsdokument.docx
- 13 3D utsnitt
- 14 Sak 2021_2839 K4 Totteskogen – 2021002 – detaljregulering

Dokument i saka:

Ligger på arkivsaken.

Saksopplysninger:

Planforslag for detaljregulering for K4 Totteskogen ble behandlet av Hovudutval for plan og ressurs 21.10.2021, og lå på høring i perioden 22.11.2021 – 12.01.2022. Det kom inn 7 innspill til planforslaget, hvorav innspill fra Totteskogen hytteierforening og Janet Riise m.fl. er likelydende.

Hovudutval for plan og ressurs ønsket til 2.gangs behandling en 3D-visualisering av området for å bedre se fjernvirkning av planlagt bebyggelse. Det ligger enkelte utsnitt fra denne i saken, i tillegg til flere i vedlegg.

Etter høringen kom det også inn ønske fra plankonsulent om å legge inn bestemmelse som muliggjør parkering under bakken. Dette vil bli vurdert i saken.

Forhold til overordna plan:

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

Innkomne innspill til oppstartStatsforvalteren i Oslo og Viken, datert 15.12.2021

Området ligger sentralt med kort avstand til sentrum og skisenter. Dette taler for at det bør legges til rette for en høy utnyttingsgrad. I innspill til oppstart ble det stilt spørsmål til tilstand til myrområdet Storemyr, da myr og våtmark har viktige funksjoner. Det går fram av planbeskrivelsen at de naturlige tilsigene av vann til myra er brutt som følge av utbygging av veger og grøfter i området. Myra som en gang var der er omdannet og redusert i verdi. En eventuell restaurering vil være krevende med tanke på omfanget av utbygging rundt og den sentrale plasseringen av arealet. Dette er uheldig, men kan forsvares ut ifra myra tilstand og plassering. Ber kommunen om å være restriktive med å tillate utbygging på andre myrområder i kommunen. Den høye utnyttingen og høyden på byggene vil være godt synlig i landskapet i Totteskogen og fra Trøym. God grøntstruktur vil kunne dempe dette, og anbefaler at dette vurderes før planen godkjennes.

Vurdering: Kommunedirektøren er enig i Statsforvalteren sine vurderinger om at områdets sentrale plassering taler for en høy grad av utnytting. Dette er vurderinger som ble gjort i utforming av områdereguleringen, og som er bakgrunnen for planforslaget som nå ligger til behandling. Videre deler kommunedirektøren Statsforvalterens vurdering av at eventuell restaurering av myra ville vært krevende. I tillegg mener Kommunedirektøren av det også ville vært lite hensiktsmessig med tanke på områdets plassering som nevnt. Dette ble også drøftet i 1.gangs behandling av saken. Hemsedal kommune har et bevisst forhold til verdien av myr, og har som hovedregel å unngå nedbygging av denne.

Viken Fylkeskommune, datert 12.01.2022

Viser til regional plan for areal og transport som en viktig føring for planarbeidet. Varme senger og kommersiell virksomhet bør ligge sentralt i planområdet, mens kalde senger bør ligge mindre sentralt. Planbeskrivelsen viser til en volumstudie som Fylkeskommunen ikke kan se ligger vedlagt. Anbefaler at planbeskrivelsen i større grad viser illustrasjoner av mulig bebyggelse, og at disse baserer seg på maksimal utnytting som planen åpner for. Fylkeskommunen ønsker vanligvis at myrareal blir regulert til LNF eller grøntareal, også der arealet er avsatt til byggeområde i overordna plan. Forholder seg likevel til planbeskrivelsen i dette tilfellet som sier det vil være av liten betydning å ivareta de fuktige arealene på grunn av myras tilstand, i tillegg til områdets sentrale plassering. Hensynssone for kulturmiljø er tegnet med samme undernummer som i områdereguleringen. I bestemmelsene bør man bruke samme benevnelse som i plankartet, slik at det er samsvar.

Vurdering: Deler Fylkeskommunens vurdering av myr. Vedrørende volumstudie er det korrekt av denne ikke ble oversendt i høringsdokumentene, da denne oversendelsen kun pleier å inkludere planbeskrivelse, plankart, bestemmelser, saksframlegg og vedtak. Den lå derimot tilgjengelig på kommunens nettsider. Ellers enig i at illustrasjoner bør vise maksimal tillatt grad av utnytting for å gi et realistisk bilde av potensiell bebyggelse. Plankart skal rettes opp slik at det er samsvar mellom bestemmelser og kart.

Mattilsynet, 06.01.2022

Forutsetter at vannverket har tilstrekkelig kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.

Ved behov for vesentlige endringer av en vannforsyning, vil dette utløse krav om plangodkjenning (jf. drikkevannsforskriften § 18). En ny kilde, eller etablering av drikkevannsbasseng, vurderes som vesentlige endringer av en eksisterende vannforsyning.

Vurdering: Det er pr. dags dato god kapasitet på vannforsyning. Høydebasseng i Holdebakken er nylig utvidet, i tillegg er det under arbeid/planlegging utviding og oppgradering av Tuv og Krikken vannverk som sørger for ytterligere sikring av kapasitet.

NVE, 21.12.2021

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for skred. Det er utarbeidet skredvurdering i forbindelse med områdereguleringen. I ROS-analyse vedlagt planforslaget er ikke skred vurdert som aktuelt. NVE ønsker bedre oversikt over områder som er kartlagt for fare, og har opprettet løsning på sin hjemmeside for innmelding av rapporter. Ønsker at kommunen sender inn rapporter og kart, slik at disse blir offentlig tilgjengelige. Ifølge saksframlegget til kommunen legges det opp til åpen overvannshåndtering i hele området, og at overvann hovedsakelig skal ledes til overvannsgrøft ved hovedveien i Totteskogen. Reguleringsplanen bør sørge for at areal som er nødvendig for sikker overvannshåndtering ikke blir bygd ut.

Vurdering: Kommunen vil se på mulighet for å legge inn skredrapporter hos NVE. Vedrørende overvann er det lagt opp til åpen overvannshåndtering, slik NVE skriver. Det skal i tillegg legges ved overvannsplan for alle delområder i byggesak.

Janet Riise m.fl. og Totteskogen hytteeierforening, datert 10.01.2022:

Merknader fremsatt 25.08.2021 fastholdes og utdypes. Det er lagt opp til høy utnyttning i området, dette krever god tilpassing til eksisterende bebyggelse og omkringliggende områder. For å oppnå dette må felt A og G ha lavere mønehøyde og færre enheter og den høyeste/tetteste utbyggingen legges i feltene B, C, D og E. Det synes ikke å være sammenheng mellom den store utbyggingen som er planlagt og vedlagte volumskisser. Dette gjør at grunnlaget for å fatte politisk beslutning og dessuten å inngi nabomerknad ikke er tilstede. Det er ikke foretatt noen befarings av myren med rett fagkompetanse. Om utbygger har påført myren skader, må det stilles krav til utbedring av dette. Hensyn til myr må derfor vurderes videre.

Johnny Christiansen, på vegne av Totteskogen hytteeierforening, 17.01.2022

Innspill om at underlagskart brukt i planforslag mangler de to hyttene nærmest K4, Totteskogen 92 og 94, samt 3 hytter i forkant av Fyri Resort. Ved presentasjon av 3D-visualiseringer er det viktig at disse er med.

Vurdering: Planforslag er i tråd med overordnet plan, og det er lagt opp til høy utnyttning i området. Dette har sammenheng med områdets sentrale plassering. Dette er vurdert/kommentert i saksframlegg til 1.gangs behandling og i planbeskrivelsen, og er dessuten i tråd med regional plan for areal og transport. Se saksframlegg til 1.gangs behandling for vurdering av dette temaet, samt avsnitt om byggehøyder og volum. Se avsnitt miljøkonsekvenser for vurdering av myr. Vedrørende 3D illustrasjoner så mener kommunedirektøren at de gir et godt eksempel på hvordan området kan bebygges. Det er likevel viktig å huske på at disse ikke er juridisk bindende, det er det plankart og bestemmelser som er, og de er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av mulig framtidig bebyggelse.

Eierseksjonssameiet Fyri tunet, 12.01.2022

Hemsedal er i sterk vekst, og det utvikles i dag et stort antall fritidsboliger. Stiller spørsmål ved hvilke behovs- og markedsanalyser som er gjort av kommunen og Totten Utvikling AS som bakgrunn for denne detaljreguleringen, og for utvikling av Hemsedal generelt. Overutvikling av Totteskogen og Hemsedal kan være ødeleggende for miljøet, verdiutvikling på eksisterende hytter og belastende for Hemsedal. Viktig at skisenteret også dimensjoneres for utviklingen og det framtidige antallet skiturister. Planforslaget fremstår som en inngripende fortetting som vil medføre at Totteskogen mister sin identitet. Opplever dagens infrastruktur i Totteskogen vedrørende tilbringerheis, avfallshåndtering og annen transport som

overbelastet og ikke tilfredsstillende. Det bør være tilfredsstillende planer for dette før planen vedtas. Området har i dag et rikt dyreliv, og mener konsekvenser for dyreliv må undersøkes før planen vedtas. Ønsker ikke pumptrack i området, dette vil bli inngripende og medføre støy for beboere i området. Ønsker i stedet grøntareal. Mener at mønehøyde må beregnes fra eksisterende terreng. Det er ikke ideelt at den høyeste bebyggelsen er foreslått nærmest eksisterende bebyggelse. Ønsker mer varierte høyder med siktlinjer. Ønsker flere visualiseringer av planlagt bebyggelse for gjennomsyn før vedtak av plan. Finner ingen informasjon om gjesteparkering i planen, og er redd for at mangelfull parkeringsdekning vil føre til ulovlig parkering andre steder og farefull parkering langs veg. Ellers er styret positive til utvikling i området, men ønsker utvikling som ivaretar området.

Vurdering: Planene for utvikling i Totteskogen har pågått lenge, og under ligger det masterplan og områderegulering samt grunneieravtaler og utbyggingsavtaler som skal sikre tilstrekkelig kapasitet både infrastruktur i kjerneområdet og skiløyper. Det er også rekkefølgekrav i alle planene her som skal sikre at dette følges opp. Kommunen vurderer det slik at en høy utnyttning i kjerneområdet, nær sentrum, er ønsket utvikling og i tråd med regionale og nasjonale planretningslinjer. Da kan man spare større, sammenhengende naturområder andre steder i kommunen. Dette vil være med og sikre leveområder for dyr lenger unna sentrum. Vedrørende pumptrack mener kommunen dette er et positivt tiltak som er med på å oppfylle kravene i områdereguleringen om at alle delområdene innenfor Totteskogen må ha et visst tilbud av aktiviteter. Dette for å sikre attraktivitet i området gjennom hele året. Denne banen lå også inne i områdereguleringen tidligere, men ble på et senere tidspunkt tatt ut. Kommunen mener derfor det er positivt at denne er tatt inn igjen. At det blir støy fra aktiviteter i området på sikt på sees på som påregnelig her. Se ellers avsnitt om byggehøyder og volum, samt saksframlegg til 1.gangs behandling.

Miljøkonsekvenser:

Temaet myr er drøftet med kommunens miljøvernrådsgiver, som har kompetanse på dette. Kommunen er i alle plansaker bevisst på verdi av myr og våtmarksarealer, og vil i de aller fleste saker anbefale at bebyggelse legges utenfor disse. Derimot må det også gjøres vurderinger av forholdsmessighet i hver enkelt sak. I dette tilfellet er det snakk om en myr som er påvirket av inngrep over lengre tid, og som dessuten er beliggende i et utviklingsområde. Se ellers saksframlegg til 1.gangs behandling for vurdering av dette.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Se saksframlegg 1.gangs behandling.

Økonomiske konsekvenser:

Se saksframlegg 1.gangs behandling.

Vurdering:

Vedrørende byggehøyder og volum

Det er lagt opp til en høy grad av utnyttning i tråd med områdereguleringen. Politisk var det under møtet til 1.gangs behandling uttrykt ønske for 3D-modeller for å bedre kunne vurdere fjernvirkning av planforslaget. Kommunedirektøren forsto ønsket slik at det var fjernvirkning fra sentrum som var hovedfokus, så derfor er det valgt utsnitt fra to steder i sentrum i saksframlegget. Flere utsnitt er lagt ved saken som vedlegg.



Figur 1. 3D illustrasjon av mulig bebyggelse sett fra området ved skolen.



Figur 2. 3D illustrasjon av mulig bebyggelse sett fra parkeringen til Skogstad.

Kommunedirektøren mener at 3D illustrasjon viser at bebyggelse, som forventet, vil bli synlig fra sentrum, men at terrengvariasjon og vegetasjon vil dempe inntrykket noe. I planforslaget er det lagt inn grøntareal mellom K4 og sentrum, i tillegg ligger også rullekiløypa mellom K4 og Lauparvegen. Med tanke på fjernvirkning er det en fordel at vegetasjonen i dette området blir bevart. Kommunedirektøren foreslår derfor å legge inn tillegg i punkt 7.1 i bestemmelsene om at vegetasjon her i størst mulig grad skal bevares. Ellers vurderer Kommunedirektøren planlagt utbygging innenfor det en kan forvente i et slikt område.

Naboer til K4 uttrykker i høringen bekymring for at ny bebyggelse blir høy og at områdets identitet endres. Kommunedirektøren har forståelse for at endringen vil kunne oppleves som stor, sett i forhold til slik området ser ut i dag. Planforslag er derimot i tråd med områdereguleringen, og man ønsker høy utnyttning her. Samtidig legges det opp til noe variasjon i høyder og type bebyggelse, og det er foreslått en plassering av bygg som vil slippe inn lys i mellom byggene. I tillegg vil det være skiløyper og aktiviteter innen K4, som bryter opp. Til 1.gangs behandling av planen ble det vurdert omrokkering på områdene, men det ble

konkludert med at dette ikke er hensiktsmessig. Kommunedirektøren kan ikke se at det har kommet inn nye moment i høringen som endrer denne vurderingen. Se saksframlegg til 1.gangs behandling for vurderingene rundt dette.

Næring på bakkeplan

Planen har bestemmelse som åpner for næring/handel tilknyttet turistvirksomhet på bakkeplan i område B, C og D. Ønske om en «levende» gate fra sentrum og opp til Fyri var et tema under politisk møte i 1.gangs behandling av planen, og i vedtaket ble det lagt inn tillegg om at utbygger skulle gjøre en vurdering av dette til 2.gangs behandling. Denne ligger vedlagt, og utbygger har foreslått at bestemmelsen endres til at det må etableres handel/turistrelatert næring på bakkeplan i område C, men at delområder B og D fortsatt skal ha det som en mulighet, ikke et krav. Kommunedirektøren mener at dette høres fornuftig ut, da har man sikret noe næring i området samtidig som man beholder man noe fleksibilitet for utbygger.

På bakgrunn av dette foreslår kommunedirektør følgende tillegg i punkt 4.1 k): «Innen område B og D tillates det å etablere nærings- og handelsvirksomhet på bakkeplan tilknyttet turistvirksomhet. Innen område C skal det være slik virksomhet på bakkeplan.»

Parkering

Etter høringsfristen var gått ut fremmet plankonsulent på vegne av arkitekt ønske om mulighet for å legge parkering under bakken fram til formålsgrense for skiløype. Dette begrunnes med at dette vil være nødvendig for å oppfylle parkeringskravet i planen. Se vedlegg i saken. Planens bestemmelser åpner allerede for parkering under bakken, og derfor kan ikke Kommunedirektøren se at dette skal være problematisk. Det må anses som en fordel at mest mulig parkeringsareal kan legges ute av syne. På bakgrunn av dette foreslås derfor følgende tillegg i bestemmelser punkt 4.1 c): «P-kjeller under terreng frem til formålsgrensen for skiløyper tillates».

Uteoppholdsareal

K4 har en sentral plassering i Totteskogen, og legger opp til en høy utnyttingsgrad. Kommunedirektøren mener derfor det er viktig at det blir gode uteoppholdsareal mellom byggene. I høringsutkastet til bestemmelsene ligger det mulighet for at uteoppholdsarealet som hver enhet har krav på kan opparbeides som et felles areal. Dette gir mulighet for å lage gode fellesarealer, men det er helt valgfritt for utbygger hvorvidt det skal gjøres slik. Selv om det vil være naturlig i området at uteoppholdsareal i stor grad må opparbeides som felles områder (da bygningstype i området er leilighetsbygg), mener likevel Kommunedirektøren at bestemmelsene kan utfylles noe mer for å sikre at uteområdene blir attraktive både for beboere og for allmennheten.

Kommunedirektøren foreslår derfor følgende tillegg i punkt 4.1 a) Krav til utendørsplan: Uteoppholdsareal innen delområdene skal ha en helhetlig utforming og ha elementer som f.eks. torg, gangveger, plasser og lignende som kan fungere som felles areal, og som vil bidra til at området blir attraktivt hele året.

Rekkefølgekrav om faglig analyse av barneområdet

Områdereguleringen har følgende rekkefølgebestemmelse:

«Ved detaljregulering av K1, K2, K3 og K4 skal det utarbeides en faglig analyse om kvaliteter og nødvendig areal på barneområdene.» Dette punktet var ikke svart ut til 1.gangs behandling av planen, og plankonsulent ble derfor bedt om å utarbeide denne til 2.gangs behandling.

Vedlagt saken ligger notat fra plankonsulent som drøfter dette punktet. Deres vurdering er at det er vanskelig å gjøre konkrete beregninger for kvalitet og nødvendig areal på barneområder i denne planen, da planområdet ikke grenser til barneområde/skileik, som ligger på andre siden av vegen i Totteskogen. Det er ellers er lagt opp til aktiviteter innenfor K4 for barn. Videre skriver de at det vil være naturlig å se nærmere på dette i forbindelse med detaljregulering av K1 – K3, da disse planområdene grenser direkte til planlagte barneområder.

Kommunedirektøren er enig i at K4 ikke vil kunne påvirke selve avgrensingen av barneområde, da områdets beliggenhet gjør at det ikke kan avgi eller ta areal som i områdereguleringen er satt av til barneområde/skileik. Likevel var tanken bak bestemmelsen at det må gjøres vurderinger underveis områdets utvikling, for hver detaljregulering, på om det er tilstrekkelig areal i områdereguleringen på daværende tidspunkt, eller om utforming bør endres i forhold til det som ligger i områdereguleringen. Grunnlaget for bestemmelsen er at Totteskogen er et område som kommer til å bli bygd ut over lang tid, og at det ved økende antall beboere kan komme behov for endringer. Kommunedirektør kan ikke se at dette spørsmålet er besvart i notatet, men et eventuelt behov for justeringer i barneområde/skileik vil først påvirke utforming av områdene K1-K3 og ikke K4. Ved detaljregulering av områdene K1-K3 må disse spørsmålene besvares i mer detalj slik at de eventuelle virkningene av dette kan implementeres.

Konklusjon

Planforslaget legger opp til en konsentrert utbygging, og er i tråd med overordnet plan. Planforslaget er ellers gjennomført, og planområdet inneholder felles grøntområde, pumptrack, skiløyper og mulighet for handel/næring. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas med endringer foreslått i innstilling.