



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/2858-6

Saksbehandler: Ellen Haakonsen Karr

Hemsedal
kommune

Side 1 av 12

Saksgang

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Hovudutval for Plan og ressurs Kommunestyret	

Detaljregulering for Kjelhovda - 2. gangs behandling og egengodkjenning

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4 og 12-12 vedtar Hemsedal kommunestyre detaljreguleringsplan for Kjelhovda (PlanID 2019011) med følgende endringer:

- Endring i punkt 3.1.2.6: Bygg skal ha pulttak som følger fall på terreng. Saltak tas ut.
- VA-plan og VA-kart må justeres etter endring i antall tomter.

Saka vert avgjort av:

Kommunestyret.

Dokument i saka:

Ligger på arkivsaken.

Saksopplysningar:

Planforslag for detaljregulering for Kjelhovda ble behandlet av Hovudutval for plan og ressurs 10.12.2020, og lå på høring i perioden 16.12.2020 – 06.02.2021. Formålet med planen er utvikling av fritidsenheter. I høringsperioden kom det inn 18 høringsinnspill, samt at Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune fremmet innsigelse til planen. Se under for innhold i disse. Innsigelsene er nå trukket, da det er gjort justeringer av planforslaget for å etterkomme merknadene fra overordnede myndigheter. Det har også etter høringen vært en del dialog med berørte parter i planområdet (Velforeningen for Kjelhovda) og Villreinnemda i forbindelse med de naturfaglige verdiene i området, og om hensyn til villrein er tilstrekkelig svar ut i planforslaget. Se vedlegg for fullstendig innhold.

Forhold til overordna plan:

Område F10. Hovedsakelig i tråd med kommuneplanens bestemmelser og avgrensing.

Innkommne innspill i høringsperioden:

Under følger sammendrag av høringsinnspill, samt overordnede myndigheters nye vurderinger av revidert planforslag.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 05.02.2021

Fremmet innsigelse til planen. Bakgrunn for innsigelse var plassering av tomtene 39-42, 44 og 46 da disse ligger nær myr. Selv om plan har byggegrense på 50 meter myr og vassdrag, mener Statsforvalteren at det i dette tilfellet ser ut til at det ikke er tilstrekkelig, da det ser ut til at myren har større omfang enn registrert i kartet. Videre fremmer de innsigelse til manglende ivaretagelse/konsekvensvurdering av myr øst for

Kjelhovdavegen i retning skisenteret. Har videre merknader til utforming av hyttene med tanke på landskaphensyn og manglende vurdering av konsekvenser for villrein. Derimot positivt at tomtene er lagt i den nedre del av kollen.

Statsforvalteren, 19.10.2021

Revidert planforslag imøtekommer innsigelsene. Det er positivt at tomter som kom i konflikt med myr og våtmark er tatt ut av detaljreguleringen eller flyttet vekk fra disse områdene. Når det gjelder hensynet til landskap, mener vi fortsatt at det bør unngås bebyggelse i særlig bratt terreng. Dette medfører store terrenginngrep og ofte en eksponert bebyggelse. Vi vil derfor anbefale at tomtene 2, 5, 10, 25 og 27 blir tatt ut av planforslaget. Vi viser til helningskartet som følger saken og som dokumenterer at disse tomtene er plassert i områder hvor en betydelig del av terrenget er brattere enn 1:4. Terreng med en slik stigning bør som utgangspunkt ikke bygges, jamfør veileder for planlegging av fritidsbebyggelse, T-1450.

Vi vil også be kommunen om å vurdere om det skal åpnes for bebyggelse med pulttak på vestsiden av Kjelhovda, siden dette resulterer i en større eksponert fasade i retning høyfjellet. Med store vindusflater vil fjernvirkningen kunne bli stor, særlig i vinterlandskapet på kveldstid.

Vi savnet en vurdering av konsekvenser for villreinen i Nordfjella når planforslaget lå ute til offentlig ettersyn. I revidert forslag følger det med en slik vurdering og vi kan i stor grad slutte oss til konklusjonene i dette notatet.

Vurdering:

Planforslaget ble justert for å imøtekomme innsigelser til Statsforvalter og Fylkeskommunen. Etter uttale til revidert forslag er også tomt 10 tatt ut, samt at tomt 11 og 12 er justert slik at de blir bedre terrengmessig. De samlede justeringer har gitt et planforslag som er betraktelig redusert sammenlignet med høringsforslaget. Derimot er terrenget i området småkupert og til dels utfordrende. Dette gjør at enkelte tomter fremdeles har brattere partier. Arkitekten har, som beskrevet i planbeskrivelsen og i saksframlegg til 1.gangs behandling, valgt en noe annen tilnærming til terrengtilpassing enn det som tradisjonelt har vært gjort. Administrasjonen mener at grepene som er valgt her gjør at det vil tåles noe brattere terreng enn om fritidsboligene var lagt etter prinsippene i veilederen som Statsforvalterne viser til.

Vedrørende villrein, se avsnitt om Miljøkonsekvenser.

Viken Fylkeskommune, 22.02.2021

Innsigelse fremmes til planen med bakgrunn i hensynet til de automatiske fredete fangstanleggene/kulturmiljø. Disse vil ikke kunne ivaretas i en helhetlig sammenheng slik planen er fremmet. Kommunen redegjør ellers godt for utfordringene i planen for Kjelhovda. Fylkeskommunen er opptatt av at det gjøres gode avveininger av arealbruken opp mot friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, naturmangfold og kulturminner. Hensyn til villreinbestanden, som skal bygges opp igjen i Nordfjella, må ha et særlig fokus i arealplanleggingen. Dette må vurderes før sluttbehandling av planen.

Viken Fylkeskommune, 09.11.2021

Innsigelse trekkes med bakgrunn i de endringene som er gjort i revidert planforslag.

Vurdering:

Tatt til etterretning. Som følge av Fylkeskommunens innsigelse ble hensynssonene rundt fangstanleggene økt betraktelig. Dette medførte at flere av tomtene ble tatt ut, og man har fått mer sammenhengende grøntdrag, samt at fangstanleggene kan oppleves i sammenheng med hverandre. For villrein, se avsnitt miljøkonsekvenser.

Statens vegvesen, 26.01.2021

Planforslaget vil føre til mer trafikk i krysset ved Rv.52 (Skiheisbrua). Registrerer derimot at tidligere brukte bestemmelser om rekkefølge for kryss og gangveg m/mer er tatt med i planforslaget, og har derfor ikke innsigelse mot en eventuell egengodkjenning av planforslaget.

Vurdering:

Tatt til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning, 26.01.2021

I planbeskrivelsen kommer det fram at det kan tas ut inntil 10 000 m³. Det er uklart hva slags masser dette er, og hva de eventuelt skal brukes til. Dette er avgjørende for å kunne vurdere om tiltaket er meldepliktig etter mineralloven. DMF anbefaler at dette blir utredet i det videre arbeidet.

Vurdering:

Planfremmer sier følgende om type masser, og planlagt bruksområde for disse:

«NGU har gjort ei omfattende kartlegging av norsk berggrunn som har resultert i eit berggrunnskart for Noreg. På NGU si heimeside finn ein nettsversjonen av kartet. Eit søk syner at berggrunn i det aktuelle området betår av :Metagabbro, mørk til lys, amfibolittisert, middels- til grovkornet.

Steinen er lite eigna til blokkstein. Ein ser derfor for seg uttak for knusing til mindre fraksjonar, brukt lokalt for opparbeiding av infrastruktur og tomter i samband med etablering av feltet. Grusforekomsten er det, som omtala i planbeskrivelsen, ikkje noko att av.

I følgje minnerallova §42 er uttak over 500m³ meldepliktige og melding skal sendast til direktoratet for mineralforvaltning seinast 30 dagar før uttak.»

NVE, 04.02.2021

Registrerer at det er skredfare innenfor området, positivt at bygninger er lagt utenom denne. Deler av planen drenerer ned mot Skrukkebekken. Her er det tidligere meldt om utfordringer knyttet til liten kapasitet i bekkelukninger og bekkeløp. Det er derfor viktig at den nye utbyggingen ikke medfører en økning i avrenning ned mot bekken uten at dette er vurdert og ivaretatt.

Vurdering:

Løsning for overvannshåndtering er vist i VA-planen. Det er lagt opp til løsning med stikkrenner, hvor konkrete dimensjoner fastsettes nærmere ved prosjektering. Kart i VA-plan viser hvor overflatevann skal ledes, og grunnet feltes utforming/beliggenhet vil en del vann ledes ned mot Kjeltjernet, og noe ledes mot Skrukkebekken. Med tanke på at det nå er foreslått færre enheter enn opprinnelig, og dimensjon på stikkrenner fastsettes nærmere ved prosjektering, vurderer administrasjonen dette som ivaretatt.

Villreinnemnda for Nordfjella, Fjellheimen og Raudafjell, 05.02.2021

De østlige delene av Nordfjella villreinområde er viktige for villreinen som vinterbeite. Man så i årene før saneringen av bestanden en gradvis økning i bruken av området, særlig tidlig i sesongen før den største menneskelige trafikken satte inn. Villreinnemnda har i en rekke saker i Ål og Hemsedal påpekt at villreinen har problemer med å utnytte denne ressursen på grunn av høy menneskelig ferdsel. Skiløyper og Fanitullvegen skaper barrierer. Videre utbygging med påfølgende økt bruk av området vil ytterligere øke konfliktene. Dette strider mot Norges ansvar for å ivareta villreinen. Positivt at Hovudutval for plan og ressurs gjorde vedtak om at det må foreligge en vurdering av konsekvenser for villrein. Mener at dette må bli gjort som en fullverdig konsekvensutredning, ikke forenklet, da konsekvenser for villrein ikke ble utredet på kommuneplannivå. Det er heller ikke gjort ytterligere utredninger i detaljplanen, da den følger kommuneplanen. Villreinnemnda er urolig for satsningene på utbygging av fritidsboliger øst i Nordfjella, da villreinområdet blir en del av rekreasjonsområdet. Samlet belastning blir ikke fanget opp. Det er bra at kommunene har implementert regionalplanens føringer inn i kommuneplanene, men problemet er at yttergrensen til regionalplanen stopper på grensen til villreinområdet, slik at det ikke blir lagt føringer på planer like ved grensen. Funn av fangstanlegg innenfor planområdet viser at området tidligere var brukt av villrein, og er et av områdene reinen har mistet til menneskelig aktivitet. Dersom vi fortsetter å bygge like ved kanten av villreinområdet, vil villreinen miste stadig mer av området sitt. Planen bør derfor utsettes i påvente av en grundig konsekvensutredning, og den bør så ut på ny høring.

Vurdering:

Se avsnitt om villrein i Miljøkonsekvenser.

Villreinutvalet for Nordfjella, 05.02.2021

Planer om utbygging av Kjelhovda er ikke heldig, da området ligger nær villreinområdet, og burde vært skrinlagt tidligere, helst under arbeid med arealdelen. Man har lenge vært klar over økende ferdsel i området grunnet skianlegget. De østlige delene av villreinområdet i Ål og Hemsedal er i dag gode vinterbeiter for rein. Fremfører i hovedsak de samme argumentene som Villreinnemnda.

Vurdering:

Se avsnitt om villrein i Miljøkonsekvenser.

Grunneigarlaget Villreinaldet Hemsedal v/ Runar O. Sletten Bjøberg, 08.02.2021

Fremmer av innspill representerer grunneigarlaget Villreinaldet Hemsedal, og er Hemsedals representant i Villreinutvalet for Nordfjella. Grunneigarlaget velger å sende inn eget innspill, da deres syn i Villreinutvalet ikke kom frem. Undertegnede har følgende innspill til planen:

- Detaljregulering for Kjelhovda er i tråd med overordna plan, og kan ikke se at Villreinutvalet hadde innspill til kommuneplanen den gangen.
- Planområdet ligger i den østre delen av planområdet, og grenser inn til Hemsedal Skisenter og utbyggingen i Skigaarden/Tinden-området.
- Regionalplan for Nordfjella er godt merket i kartet. Yttergrensen her omfatter også randområdene. Godkjent tellende bakgrunnsareal for reinsjakt følger yttergrensene slik de er tegnet i kartet. Det nærmeste punktet fra yttergrensen i villreinområdet til Kjelhovda er ca. 1 km (dette er også randområde). Det er 5 km fra Flævasdammen til Kjelhovda. Kjelhovda ligger derfor godt utenfor nærmeste definerte randområde og villreinområde.
- Kulturminner/fangstgroper ligger godt markert på plankartet og er ikke berørt av utbygging. Disse fangstgropene var benyttet som jaktform fram til geværet overtok. De er svært vanlige, det er ca. 600 registrerte forekomster i og rundt Nordfjella. Stiller seg tvilende til at villreinen skal kunne benytte de samme områdene i dag som i tidligere tider.
- Den største og mest dominerende aktiviteten ved planområdet foregår ved skisenteret sine områder og bakker for alpin skikjøring. Fra turistområdet ved skisenteret går det preparert skiløype mot Flævasdammen og tilbake gjennom Systerskardet til toppen av skisenteret. Disse aktivitetene har aldri vært til hinder for villreinen.

Vurdering:

Se avsnitt om villrein i Miljøkonsekvenser.

Miljøpartiet de grønne Hemsedal, 05.02.2021

Viser til uttale fra Regjeringen 25.09.2020, som omhandler hvordan arealendringer er den største trusselen mot planter og dyr på jorda. Område F10, Kjelhovda, representerer en rekke store verdier for Hemsedal, og fungerer som naturlig skille mellom det tett utbygde skisenteret og det spredt utbygde Holdeskaret. Verden står overfor en natur- og klimakrise. Naturessursene i Norge og verden blir færre og færre, og det er politikerne som sitter med makten til å forvalte dem. Ivaretaking av natur er viktig for å motvirke klimakrisen. I møteprotokollen fra 1.gangs behandling ser man at naturtypen i området ikke blir kvalifisert som verdifull. Miljøpartiet stiller seg bak høringsinnspill fra blant annet Naturvernforbundet, Norsk ornitologisk forening og Villreinnemnda som fremholder at denne naturtypen, samt tilhørende arter, er viktig. Om politikerne velger å overse dette og tillate utbygging her så må de også bære ansvaret for at Hemsedals framtidige innbyggere, hytteeiere og turister mister naturområder og dyr. Hemsedal som populær og velrennomert destinasjon har mulighet for å bli foregangskommune for arealnøytralitet og vern om natur. Flere hytter i Holdeskaret vil føre til mer lys- og lydforurensing. Hemsedal kommune må tenke framtidsrettet, og heller tenke på flere arbeidsplasser enn salg av hyttetomter. Unge mennesker ønsker at naturen tas vare på.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser.

Norsk ornitologisk forening Buskerud, 25.01.2021

Forskning viser at fjellfuglbestandene har blitt redusert med 10 % over hele Europa siden årtusenskiftet. Mange av disse artene er kjente og kjære arter i den norske fjellheimen, som f.eks. lirype, fjellrype, gjøk, heipiplerke med flere. Planområdet er karakteristisk leveområde for flere av disse artene. Planen er i strid med planprogrammet for kommuneplanens samfunnsdel, som sier at Hemsedal kommune skal følge FNs bærekraftsmål. Et av disse er å ivareta økosystemene i fjellet. Planen bidrar videre med nedbygging av natur, noe som regnes som en av de største truslene mot biologisk mangfold i dag. Det bør ikke bygges på myrareal. Mener at planfremmers konklusjon i planbeskrivelsen om at planen ikke medfører tap av biologisk mangfold er feil, da det også skrives at planen innebærer nedbygging av natur. Alle former for nedbygging innen området medfører tap av biologisk mangfold i større eller mindre grad. Ber om en revurdering av dette, samt en synliggjøring av hvilke parametere som er brukt i denne beregningen. Vurderingsgrunnlaget som er brukt i planen er utdatert, og registrerte arter i området er ikke nevnt i planbeskrivelsen. Ber om en kartlegging av fuglearter i området, og viser til veileder for konsekvensutredninger i klima- og miljøspørsmål fra Miljødirektoratet. Viser i tillegg til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, hvor det står at det er viktig å bevare større sammenhengende områder uten hyttebebyggelse. Viser til saksframlegg fra 1.gangs behandling som omtaler myrområder innenfor planen. Mener at det er viktig at det ikke bygges på tomter hvor man risikerer reduisering av myrarealenes kvalitet av økosystemtjenester.

Vurdering:

Planen berører ikke myrareal. Etter dialog med Statsforvalteren er byggegrense trukket ytterligere vekk fra myrområder. Se ellers Miljøkonsekvenser.

Naturvernforbundet, 28.01.2021

- Kjelhovda: Viser til uttalelse fra landskapsøkolog i Sogn naturforvaltning, som beskriver Kjelhovda som et viktig landskapselement som danner et viktig skille mellom området ved skiheisen og fjellområdet innover i Holdeskaret. Disse to områdene har også forskjellig naturmiljø og landskapsform. I tillegg er Kjelhovda i seg selv et viktig blikkfang. Denne funksjonen som skille mellom både bruk, naturtyper og landskapsrom er underkommunisert i plandokumentet.
- Historikk: Minner om debatten som pågikk da Breidalen ble definert som en del av skisenteret på 80-tallet. Hemsedal kommune var også kritisk da Ål kommune planla hytteutbygging i områdene Beihovd og Fagerdalen. Nå planlegger Hemsedal kommune hytteby på Hemsedal sin side, uten at det blir debatt om det. I kommuneplanens KU ble Kjelhovdas verdi nedjustert fra høy verdi til liten-middels, med begrunnelse om nærhet til skisenteret. Da denne utbyggingen har skjedd på falske premisser, med lovnader om skitunnel og badeanlegg, mener Naturvernforbundet at dette blir feil. Kjelhovda er i praksis skjermet for utbyggingen i skisenteret. Utbygging her vil endre karakteren til området fullstendig.
- Utbygging i strid med egen kommuneplan: planene er i strid med Regjeringens nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, som sier at utbygging ikke skal skje over tregrensa av hensyn til friluftsliv, landskap og naturmangfold. Selv om Kjelhovda ligger i fjellbjørkeskogen, mener Naturvernforbundet at planen likevel er i strid med disse forventningene. I tillegg er også planen i strid med kommuneplanens samfunnsdel, som sier at kommunen skal følge FNs mål om bærekraft, blant annet ved å bevare økosystemer i fjellet, inkludert det biologiske mangfoldet.
- Villrein: Norge har et spesielt ansvar for å ta vare på villrein. Villreinen er arealkrevende, og vil bevege seg over store områder gjennom året for å finne egnede beiteområder. Lykkes man i å ta vare på store nok områder for villreinen, sikrer man også leveområder for andre arter i fjellet. Opprinnelig skulle regional plan for Nordfjella ha randsone utenfor villreinens leveområde, for å bedre i tidlig planprosess avklare konsekvensene planer ville få for villreinen. Dette møtte derimot stor motstand hos involverte kommuner, og randsone ble ikke en del av planen. I stedet ble det lagt innføring i planen om at også planer utenfor villreinsonen som kan få konsekvenser for villrein må

konsekvensutredet. Hemsedal kommune har ikke gjort denne avklaringen i sitt planarbeid, og dette er en alvorlig saksbehandlingsfeil. En større hytteytbygging i Holdeskaret vil naturligvis påvirke villreinen sitt leveområde. Før saneringen av bestanden ble det i økende grad observert rein øst for Reineskarvet. I 2014 ble en stor flokk observert i Beihovdområdet, men disse trakk seg vekk når løyper ble kjørt opp og folk kom inn i området. Utbygging i Kjelhovda vil føre til økt ferdsel inn i området, med påfølgende press for flere løyper i området.

- Fugl og myr: Fremfører i hovedsak samme innspill på disse temaene som Norsk Ornitologisk forening.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser

Forum for natur og friluftsliv Buskerud, 03.02.2021

Arealendringer er den viktigste årsaken til utrydding av natur og arter, og bit-for-bit nedbygging fører til tap av viktige natur- og friluftsområder. For å stanse denne negative utviklingen er man avhengig at kommunen tar beslutning om utbygging eller ikke basert på best mulig kunnskapsgrunnlag. Kjelhovda fungerer som skille mellom aktiv fritidsbebyggelse og vann, støler og natur. Å tillate fritidsbebyggelse her vil endre områdets karakter betraktelig. Det vil ødelegge for det naturlige uttrykket på selve kollen, og påvirke det biologiske mangfoldet innover i Holdeskaret. I regional plan for Nordfjella ligger det føringer om at planer som kan få konsekvens for villrein, også utenfor villreinområdet, må konsekvensvurderes. Hemsedal kommune har ikke gjort denne avklaringen i sitt planarbeid, og dette er en alvorlig feil i saksbehandlingen. En utbygging i Kjelhovda vil bidra til økt utbygging av skiløyper innover i Holdeskaret. Fremfører ellers samme merknader som Naturvernforbundet og Norsk Ornitologisk forening angående hensyn til fugl, myr og FNs bærekraftsmål.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser.

Holdeskaret Velforening (tidligere Holdeskarets venner), 05.02.2021

- Utbygging i området bør ikke skje, da det bryter med hensyn til kulturlandskap, områdekarakter, byggeskikk/bygningsmiljø, tilgjengelighet til skianlegget og at den legger opp til en uakseptabel utnyttelse/ødelegging av sårbar natur på 1030 m over havet. Holdeskaret er foreløpig preget av stølspreget bebyggelse, og tradisjonelt har området vært underlagt streng utbyggingspolitikk. Tidligere utbyggingsforslag har blitt avvist hovedsakelig på grunn av hensyn til villrein og landskapsverdier.
- Planforslaget er i strid med kommuneplanens samfunnsdel.
- Konsekvensutredningen i kommuneplanen er mangelfull. Informasjon om naturressurser, kulturmiljø, naturmangfold, vassdrag og landskapsbilde har betydelige feil. Informasjon som taler imot utbygging har blitt utelatt eller bagatellisert i KU. Villrein er ikke nevnt. Det legges en felles analyse, verdi- og konsekvensvurdering til grunn for Holdeskaret og Heimre Skaret, til tross for at dette er to uavhengige og adskilte landskapsrom med forskjellige verdier. Disse burde vært sett på separat, slik at man kunne gitt de forskjellige utnyttingsgrader. Man burde ikke ha vedtatt 40-50 enheter i et sårbart område før man hadde sett nærmere på hvilken utnyttingsgrad som er forsvarlig.
- Planforslaget innebærer en økning i antall hytter i Holdeskaret på 50 % klemt inn i et hyttefelt som utgjør under 10 % av bebygd areal. Tomtene er smale, og terrenget bratt, noe som medfører høy bebyggelse på opp til 9-10 meter tett i tett i skråningen mot Kjelhovda. Dette gir et svært fremmed uttrykk i området. Illustrasjoner i planbeskrivelse er misvisende med tanke på bygningers høyde, og manipulert med urealistisk vegetasjon for å dempe på de uheldige sidene. Bebyggelsen er dessuten i strid med Miljøverndepartementets veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse».
- Det er ikke lagt vekt på samfunnsdelen, noe Holdeskaret velforening er en saksbehandlingsfeil. Kommuneplanen er en samlet plan, og den ene delen av planen går ikke foran den andre. Velforeningen oppfatter det slik at det kun er arealdelen bestemmelse om 40-50 enheter som gjør

at administrasjonens innstilling var positiv i saken. Planforslaget er da lovstridig, da det ikke bygger på forsvarlig faktagrunnlag, gyldig og entydig kommuneplan og faglige anbefalinger.

- Holdeskaret velforening foreslår at utbygging heller kunne vært løst som konsentrert leilighetsbebyggelse på siden mot skisenteret, for å skåne Holdeskaret.
- Planforslaget må avvises ved 2.gangs behandling, og området mot Holdeskaret bør gjøres om til LNF ved neste revidering av arealdelen.

Vurdering:

Se 1.gangs behandling for vurderinger rundt landskap, estetikk og tetthet. Etter høring er antall tomter vesentlig redusert. Det blir ikke begrunnet i innspillet hvilken informasjon Velforeningen mener er feil i KU, eller utelatt. Det er derfor vanskelig for administrasjonen å svare ut dette. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. For vurdering av resten av innspill, se avsnitt miljøkonsekvenser.

Ole Martin Braathen m/flere, 04.02.2021

Medlemmer av Velforeningen Holdeskarets venner, og fremfører i hovedsak de samme argumentene.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser.

Tindeliv AS v/Dan Halvorsen, 02.03.2021

Undertegnede har hatt et nært forhold til Hemsedal gjennom flere år, og jobber som tindeveileder i dalen. Bekymret for at naturen i Hemsedal er under sterkt press fra investorer og grunneiere. Kjelhovda er et flott område som er nær vegen og skisenteret, og brukes ofte som utgangspunkt for skredkurs og toppturer. Det er også observert store rypeflokker her. Bekymret for utbygging av en slik størrelse i høytliggende, sårbar natur, og mener det bør være andre, mindre sårbare steder i Hemsedal som heller kan bygges ut. Om det skal bygges ut, bør bebyggelsen holdes på siden av Kjelhovda mot skisenteret. Minner om utfordringene med klimaendringer og tap av natur vi står overfor.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser.

Eli-Ann Evensen (på vegne av underskriftskampanje), 10.12.2020

Underskriftskampanje som foregikk kort tid før planen skulle opp til 1.gangs behandling. Skrevet under av 648 stk. Ønsker ikke stor utbygging i området. Mener konsekvensutredningen i kommuneplanen er mangelfull. Hyttefeltet ødelegger området, og blir et fremmedelement. Fastboende og besøkende ønsker å bevare den frie naturen i Hemsedal for framtidige generasjoner. Politikerne har et ansvar for å forvalte dette, og ivareta balansen mellom utbygging, framtidige arbeidsplasser og fri natur. Utbyggingsplanene i Kjelhovda må stoppes, og kommuneplanen må revideres.

Vurdering:

Se avsnitt miljøkonsekvenser.

Bjørn Dokk, 01.02.2021

Holdeskaret har fra før et hyttefelt som ligger på nordsiden av stølslaget. Her er hyttene lagt spredt, og ødelegger ikke helheten i Holdeskaret. Om planforslag for Kjelhovda blir realisert, vil det bli en hytteby som bryter helt med det som ligger der fra før og som ødelegger for framtiden til området. Holdeskaret er et av bygdas mest brukte turområder sommer som vinter, og bruken er økende. Et hyttefelt i inngangsporten til denne naturperlen få en «skrape i lakken» det ikke kan bøtes på. Savner at beiteretten blir bedre verdsatt, og mener at det kan være en kortsiktig tankegang. Den gangen det var støling i området var Kjelslettane og Myljostølane av de mest populære beiteområdene i stølslaget. I dag går det ikke dyr i området, men området får «gjester» fra Ål hvert år. Før villreinen ble sanert, hendte det at mindre flokker beitet i området. Reagerer også på størrelsen av planlagt utbygging, og stiller spørsmål om dette er godt nok gjennomtenkt. Eventuell utbygging kunne vært gjort på bedre måte.

Vurdering:

Antall tomter i planen har blitt redusert betraktelig siden planen lå på høring. Det er likevel forståelig at man kan reagere på at området får et endret uttrykk med denne typen utbygging. Se 1.gangs behandling for vurderinger rundt landskap, estetikk og tetthet. For vurderinger rundt villrein og beite/landbruk, se avsnitt miljøkonsekvenser.

Bjørn Runar Holt, 05.02.2021

Hytteeier i området. Har i perioden 2008-2015 tilbrakt store deler av høsten og vinteren hvert år på hytta, og da sett rein i området nesten hvert år, men kun når det er stille og tåke. Også kjent med at flere andre har observert villrein i området. Norge har siste rest av Europas bestand av villrein, og har et internasjonalt ansvar for arten. Kommuner og andre myndigheter har et ansvar for å hindre skader på villreinens leveområder, gjennom bruk av plan- og bygningsloven og annet lovverk. Kommunen skriver også selv i saksutskrift av 10.12.2020 at det må gjøres en vurdering av planens påvirkning på villrein. Kan ikke forstå hvordan kommunen kan starte planarbeid i Kjelhovda uten en grundig analyse av dette.

Vurdering:

Se avsnitt om villrein i miljøkonsekvenser.

Miljøkonsekvenser:

I 1.gangs behandling ble drøftet en del moment som også er sentrale i innspillene som kom inn i høringen. Disse vil ikke bli ytterligere vurdert her, og det vises til 1.gangs behandling. Dette gjelder særlig innspill som omhandler terrengmessige grep, arkitektur og landskapsverdier.

Kulturminner

Fylkeskommunen rettet innsigelse mot planforslaget grunnet det de mente var manglende ivaretagelse av fangstgroper i området, og at hensynssonene rundt fangstgropene var for snevre. Deres vurdering var at det er viktig at slike fangstanlegg ivaretas som et samlet kulturmiljø, slik at man forstår fangstanleggets funksjon. Tolkningen av landskapet er derfor også en viktig del av å forstå hvordan de har fungert. På bakgrunn av innsigelsen ble det avholdt møter med Fylkeskommunen og planfremmer, hvor det ble enighet om en større utstrekning av hensynssonene for kulturmiljø. Særlig i sørlig del av planområdet ble det en stor endring sammenlignet med høringsforslaget, og en rekke tomter ble fjernet fra denne delen. For nordlig del av planområdet er det hovedsakelig vegtraséen som er endret. I høringsforslaget var det foreslått veg på begge sider. I revidert planforslag er vegtrasé lagt kun i nedre del av planområdet. På bakgrunn av disse endringene ble Fylkeskommunens innsigelse trukket 09.11.2021.

Villrein

Villreinnemda m/ flere trekker fram i sine innspill mange reelle utfordringer for kommunene som har areal i villreinområdet, og i innspillene til planen ser man at flere deler bekymring for konsekvensene av økt utbygging for villrein, med påfølgende ferdsel inn i villreinområdet. Administrasjonen er enig i at menneskelig aktivitet og utbygging over tid har ført til utfordringer for villreinstammen, og fortsetter å gjøre det. Villreinen sin status som nær truet på rødlisten bekrefter dette.

Til 1.gangs behandling av planen i plan og ressurs ble det vedtatt politisk å stille krav til planfremmer om en grundigere utredning av konsekvensene for villrein, som skulle være på plass før 2.gangs behandling av planen. Denne er utarbeidet av Norconsult, og ligger vedlagt saken.

Rapporten viser at store deler av Holdeskaret slik det ligger i dag allerede er dårlig egnet for villrein. Det er da lagt inn henholdsvis de viktigste naturgitte parameterne og menneskelige inngrep som bebyggelse og løyper. Enkelt sagt sier rapporten at siden situasjonen allerede er såpass dårlig for villrein i området som helhet, må en ytterligere forverring som mer utbygging gir, tas med i beregningen. Dette selv om utbyggingen i Kjelhovda i seg selv bidrar med liten økning. Området er allerede i dag under stort press grunnet turisme, og det er grunn til å tro at planlagt utbygging i skisenteret vil bidra til denne situasjonen.

Rapporten sier videre at kommunen selv må gjøre avveininger av de samfunnsmessige gevinstene av tiltaket, sett opp mot de negative virkningene som planen vil medføre i form av økt samlet belastning på villreinens leveområder.

Flere innspill reagerer kritisk på at villrein ikke ble konsekvensutredet tidligere i planprosessen, og viser til Regional plan for Nordfjella, § 2.9. Administrasjonen påpeker at denne bestemmelsen ikke gir noen nye føringer som er spesielle for regional plan. Den minner bare om kommunens plikt til å vurdere alle nye planer etter gjeldende lovverk. Det er gjort i denne plansaken. Området er utredet og lagt ut til bebyggelse i overordnet plan. Det er da visse terskler for å kreve ny konsekvensutredning ved detaljregulering. Administrasjonen vurderer det slik at disse tersklene ikke er oppfylt. Detaljplanen er i tråd med overordnet plan og har ikke i seg selv en vesentlig virkning på villrein. Rapporten bekrefter dette. Det er ikke nok at detaljplanen har en viss virkning. Det vil alle planer ha i varierende grad.

Administrasjonen er samtidig enig i at en bør vurdere samlet belastning av planlagt utbygging i området som helhet. Det foregår nå et arbeid med å lage en regional sti- og løypeplan for Nordfjella. Dette arbeidet er i regi av Fylkeskommunen, og Villreinnemnda er en aktiv part i dette arbeidet. Denne vil kunne gi verktøy for å kanalisere ferdsel til bestemte områder, og slik bidra til mer fred for villrein. Kommunen jobber i tillegg med revidering av egen sti- og løypeplan. Det planlegges også revidering av arealdelen. Her vil det være naturlig å se grundig på situasjonen for villrein. Utfordringen er at området er et svært populært turområde for mange, og at det er lagt opp til stor framtidig utbygging i skisenteret og i Totteskogen. Dette vil med all sannsynlighet medføre ytterligere økning i trafikken inn i villreinsonen. Derfor mener administrasjonen at uavhengig av utbygging i Kjelhovda så er tiltak for kanalisering av ferdsel et svært viktig tiltak framover.

Villreinnemnda ber om ny høring for planen etter mottak av konsekvensutredning for villrein. Kommunens vurdering er at dette ikke er pålagt/nødvendig, da det ikke har skjedd endringer i planen utover en redusering av antall tomter. Parter i saken og overordnende myndigheter vil få vedtatt plan tilsendt.

Forhold til overordnet plan

Flere interessegrupper som har kommet med innspill til planen som drøfter at utbygging av området er i strid med kommuneplanens samfunnsdel, og at det er uheldig at arealdelen ble vedtatt før samfunnsdelen. Administrasjonen kan være enig i dette, da samfunnsdelen nettopp skal gi signaler for hvilken retning arealdelen skal ta, og for samfunnsutviklingen i kommunen for øvrig. Det vanlige er også å vedta samfunnsdelen før arealdelen. En ny samfunnsdel vil likevel ikke gjøre at nye utbyggingsområder i kommunen faller bort. Kommunen har planlagt ny revidering av arealdelen innen kort tid, og da vil det sees til samfunnsdelen. Det er likevel slik at arealdelen er gjeldende slik den er vedtatt. Administrasjonen forholder seg til dette.

Biologisk mangfold

Kommunen vurderte det til at kunnskapsgrunnlaget var tilstrekkelig i saken til 1.gangs behandling, og så ikke at det var grunnlag for å kreve ytterligere kartlegginger eller vurderinger av det biologiske mangfoldet i området. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2018, og det ble utført KU i forbindelse med denne. Denne planen er i utgangspunktet derfor ikke KU-pliktig, da den er i tråd med overordnet plan. Den har eller ikke en størrelse eller omfang som gjør at den faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Det må foreligge saklig grunn for å be tiltakshaver om utføre ytterligere utredninger/registreringer. Dette kan f.eks. være funn av sårbare arter innenfor planområdet eller naturtyper som gir sterk indikasjon på at slike kan finnes. Det blir da normalt sett brukt tilgjengelig kunnskap, slik som artskart og naturbase. I denne saken valgte Velforeningen Kjelhovda selv å leie inn fagkompetanse fra Biofokus som utførte en biologisk kartlegging sommeren 2021. Kort sammenfattet viste rapporten at området er dominert av kalkfattig vegetasjon, og bærer preg av tidligere kulturpåvirkning. Dette er da områder med kulturmarkseng og boreal hei i ulike gjengroingsfaser. Ifølge rapporten er dette naturtyper som kunne ha blitt vurdert som viktige etter ny metodikk fra Miljødirektoratet. Det blir i tillegg trukket fram mulige hekkeområder for rovfugl, men da utenfor planområdet. Det er ikke registrert rødlistede eller sårbare arter i området. Se vedlegg for rapporten i sin helhet. Rapporten er vurdert av kommunens miljøvernrådgiver. Kommunen kan ikke se at resultatene i rapporten er av en slik art at det bør gjøres ytterligere avbøtende tiltak, dette selv om enkelte

naturtyper nå kanskje ville ha fått en annen vurdering enn når kommuneplanen ble konsekvensutredet. Grunnlaget for denne konklusjonen er følgende:

- Man må forholde seg til metodikk brukt i kommuneplanen når denne ble utarbeidet. Selv om samfunnet er i utvikling, og nye metoder og ny kunnskap kommer løpende, må en plan kunne være forutsigbar innenfor visse rammer.
- Området ligger som byggeområde i overordnet plan.
- Naturtypene er avhengig av skjøtsel og vedlikehold om de ikke skal gro igjen. De er allerede preget av gjengroing i varierende grad.
- Det går ikke beitedyr i området i dag.
- Naturtypen er ikke uvanlig i Hemsedal, eller i lignende fjellområder i Norge. Det anses som mer hensiktsmessig å oppfordre til fortsatt drift der det er grunnlag for det.

Flere av innspillene trekker fram problematikken rundt nedbygging av natur, og hvilken rolle dette spiller i klimakrisen. Dette er høyst relevante problemstillinger. Det er derimot på overordnet nivå disse vurderingene må gjøres for kommunen helhetlig, og ikke på detaljplannivå.

Flere uttrykker også bekymring rundt nedbygging av myr. Dette har vært tema i planarbeidet siden oppstarten, og etter høringen er byggegrense til myr trukket ytterligere lenger unna. Det er lagt inn bestemmelse som skal sikre at bygging ikke skal forringe myr.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Se 1.gangs behandling.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Vurdering:

Planinnhold og endringer etter høring

Etter høringsperioden har antall enheter blitt vesentlig redusert, fra 50 til 36 tomter. Dette ble gjort på bakgrunn av innsigelsene fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen. Hovedsakelig har det blitt tatt ut tomter som lå i konflikt med kulturminner, men enkelte har også blitt tatt ut grunnet bratt terreng, hensyn til myr og for å redusere tetthet. Administrasjonens vurdering er at nytt forslag til plankart fremstår som bedre balansert med tanke på å ivareta de landskapsmessige kvalitetene i området. Enkelte tomter har fortsatt bratte partier, men det vurderes som akseptabelt, da bygg skal legges på tvers og bestemmelsene skal gi god terrengtilpassing.

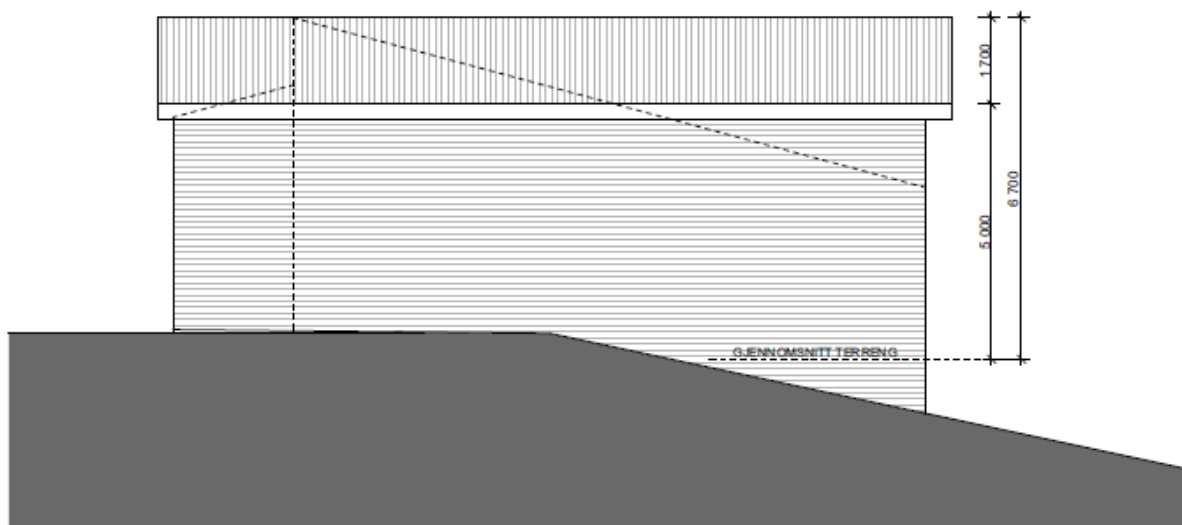
Statsforvalteren skriver i sitt innspill at de fortsatt er kritiske til valg av metode for terrengtilpassing for nye hytter. Administrasjonen forstår bakgrunnen for dette, da veilederen for fritidsbebyggelse gir en føring på at hytter som legges i bratt terreng bør ligge på langs av kotene. Kommunen er kjent med dette prinsippet. Det er likevel drøftet både i 1.gangs behandling og i planbeskrivelse hvilke tanker arkitekt har for terrengtilpassing her, og for kommunen virker dette godt gjennomtenkt. Terrenget er heller ikke gjennomgående bratt, det er noe kupert med enkelte slakere partier. Dette gir mulighet for tilpassing til hver enkelt tomt. Administrasjonen mener at konseptet virker gjennomførbart, og at det ikke nødvendigvis vil gi noe større fjernvirkning enn tradisjonell hyttebebyggelse.

I tillegg har også innsigelse knyttet til kulturminner medført en endring i vegtrasé for SKV2. Endringen innebærer at vegen vil gå lavere ned på nordsiden.

Administrasjonen har foretatt enkelte justeringer av bestemmelsene etter høringen, i samråd med planfremmer. Dette går hovedsakelig på oppsettet for å gjøre bestemmelsene ryddigere og lettere å lese, samt å rette opp i feil. Det er gjort følgende justeringer etter høringen:

- 3.1.2.1 d er omarbeidet og forenklet.
- 3.1.2.2 a. I tabellen er tomt 10 tatt ut (da denne ikke lenger er i planen).
- 3.1.2.5 tomt 10 tatt ut.
- 3.1.2.6 I punktet er saltak innarbeidet.
- 5.2 Punkt 2 og 3 er flyttet opp til krav før igangsettingsløyve.

Etter denne justeringen ble gjort, tok planfremmer kontakt igjen med kommunen, og ønsker en endring i punkt 3.1.2.6. Bakgrunnen for dette var ønske om at det skal være pulttak i stedet for saltak på tomt 28-36. Begrunnelsen for dette er at de mener dette vil ligge mer skånsomt i terrenget enn saltak, da pulttaket skal følge fall på terreng. Under er illustrasjon fra arkitekt som viser snitt fra siden. Stiplet linje viser pulttak.



I opprinnelig planforslag som lå til 1.gangs behandling var det foreslått flatt tak på disse tomtene. Dette mente administrasjonen ble et fremmedelement, og foreslo derfor saltak i stedet. Nå når det derimot foreslås pulttak som vil følge terrenget, noe også andre tomter i feltet kan ha, mener administrasjonen at dette vil gi bedre terrengtilpassing og mindre fjernvirkning enn saltak. På bakgrunn av dette foreslår administrasjonen at bestemmelse for tomt 28-36 endres fra saltak til pulttak som skal følge fall på terreng. Gesimshøyde endres ikke.

Konklusjon:

Det er forståelig og bra at Kjelhovda har fått mye oppmerksomhet i planprosessen. Det er et område som aktualiserer mange interesser som brytes mot hverandre. Overordnet gjelder det å finne en bærekraftig balanse mellom vern og utvikling og en riktig balanse mellom forutsigbarhet i plansystemet og løpende tilpasning til ny kunnskap og vurdering. I hovedtrekk var problemstillingene de samme tidligere i prosessen som de er nå.

Deler av engasjementet rundt saken har karakter av omkamp om forhold som politikerne allerede har tatt stilling til i overordnet plan, og her har administrasjonen begrenset mulighet til å gå inn for at kommunen vender om. Det er viktig at slik medvirkning blir rettet mot prosessene rundt overordnet plan, da det er her rammene for kommunens arbeid med detaljplaner blir lagt.

Området er utredet og lagt ut til bebyggelse i overordnet plan, og planforslaget ligger innenfor rammene og forsøker i rimelig utstrekning å redusere de negative virkningene utbyggingen medfører. Antall tomter er betydelig redusert. Man har gjort tilpasninger av hensyn til myr, kulturminner, terrenginngrep og fjernvirkning. Det er ikke registrert rødlistede arter eller naturtyper i planområdet. Det vurderes slik at

denne utbyggingen i likhet med annen menneskelig tilstedeværelse er negativt for villrein, men at virkningen fra utbygging av Kjelhovda i seg selv ikke er vesentlig eller uventet.

På det grunnlag vil administrasjonen innstille på at planforslaget vedtas med enkelte endringer.