

<b>1</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>2</b>
1.1	INNLEDNING	2
1.1.1	Hensikt	2
1.2	BYGGEOMRÅDER	4
1.2.1	Generelt	4
1.2.2	Hytter	4
1.2.3	Leiligheter	4
1.2.4	Hotell- og aktivitetsanlegg	4
1.2.5	Kapasiteter og fordeling i byggeområdene	5
1.3	TRAFIKKOMRÅDER/ TRAFIKKSYSTEM	6
1.3.1	Bakgrunn	6
1.3.2	Hovedveger	6
1.3.3	Lokalveger	6
1.3.4	Atkomstveger	7
1.3.5	Gangårer	7
1.3.6	Skiveger	7
1.4	SPELALOMRÅDER	8
1.4.1	Spesialområde for alpinskiport (SAL)	8
1.4.2	Spesialområde for skitunnelanlegg	8
1.4.3	Spesialområder for friluftsfornål (SF 1 - 10)	9
1.4.4	Spesialområder for diverse aktiviteter (SA 1 og 2)	9
1.4.5	Spesialområde campingplass (SC)	9
1.4.6	Spesialområde for bevaring av kulturminner	10
1.4.7	Spesialområde for masseuttak (SM i kombinasjon med byggeområde HB)	11
1.5	FAREOMRÅDER	11
1.6	BARN OG UNGE	12
1.7	FORHOLDET TIL OFFENTLIGE OG ANDRE PLANER	12
1.8	AREALREGNSKAP – GJELDER BYGGEOMRÅDER OG CAMPING	13
<b>2</b>	<b>KONSEKVENSER</b>	<b>14</b>
2.1	MILJØ	14
2.1.1	Landskapsestetikk	14
2.1.2	Biologisk mangfold	14
2.1.3	Friluftsliv	15
2.1.4	Kulturminner	15
2.1.5	Forurensning	15
2.2	NATURRESSURSER	16
2.2.1	Landbruk	16
2.2.2	Steinmasser	16
2.3	SAMFUNN	16
2.3.1	Næringsutvikling	16
2.3.2	Helse og friluftsliv	16
2.3.3	Transport og trafikk	17
2.3.4	Teknisk infrastruktur	17
2.3.5	Flom	17
<b>3</b>	<b>FORMELL PROSESS</b>	<b>17</b>
3.1	KU-VURDERING	17
3.2	REGULERING AV TOTTEN UTVIKLING (TOTTEN 1)	19
3.3	REGULERINGSFORESPØRSEL ETTER PBL § 30	20
3.4	KUNNGJØRING OM IGANGSATT PLANLEGGING	20

# 1 BESKRIVELSE

## 1.1 Innledning

Området som i beskrivelsen her kalles Totteskogen, ligger innunder fjellet Vesletotten på sørsida av Hemsil, mellom Hemsedal Fjellandsby / skisenteret i vest og idrettsbanen/ Hugnadheim i øst. Eiendomsstrukturen i området består av mange mindre teiger, for det meste under gardsbruk i Trøim. Imidlertid har eierne dannet et felles utviklingselskap for området, Totten Utvikling AS, med formål å samordne eierens interesser og utvikle næringsvirksomhet i området - da først og fremst knyttet til reiseliv og rekreasjon.

Det foreliggende reguleringsforslaget omfatter også en begrenset del av Totteskogen som allerede er regulert og for en stor del utbygd. Dette området, Totten 1, ligger i det nordvestlige hjørnet av planområdet, og er tatt med først og fremst for å få vist den tenkte sammenhengen og helheten i de forskjellige elementene i Totteskogen. På noen mindre vesentlige endringer, er dette området som tidligere regulert.

Området som er tatt opp til regulering omfatter også en ny nedfartsløype fra de øvre delene av det alpinanlegget som Hemsedal Skisenter AS i dag driver. Hemsedal Skisenter AS står bak denne delen av planen med ny nedfartsløype. Løypa vil gi alpinistene en mulighet for direkte nedfart til Trøim sentrum. Videre vil den gi mulighet for alternativ nedfart fra fjellet, og tilbaketransport til skisenteret via påtenkt skitrekk og andre anlegg i Totteskogen.

Områdene i plan for ny nedfart og for Totteskogen må imidlertid sees i sammenheng. Da reguleringsarbeidet ble kunngjort igangsatt, var den funksjonelle og arealbruksmessige helheten i fokus, og en tenkte seg å fremme forslag om en felles plan for hele området. Med tanke på administrering og gjennomføring av de forskjellige tiltakene, ble det fremmet separate reguleringsplanforslag henholdsvis for den nye nedfartsløypa og for området Totteskogen som ble lagt ut til offentlig ettersyn. De to planene er samordnet i en og samme plan, og ved sluttbehandlingen av planforslagene, er disse planene omgjort til et plandokument.

I deler av planen som viser området for nedfartsløypa er det en enkel løsning i bunnområdet som kan hjemle bygging av løypa samt et hente-/ bringesystem med buss eller taxi, og en grei gang-/ skiforbindelse over til Trøim sentrum. I deler av planen som tidligere var Totteskogen-planen, ligger det inne en ny lokalveg som blant annet krysser bunnområdet til den nye nedfartsløypa, med løypa ført over lokalvegen i bru. Denne løsningen er en fase 2 for nedfarten. Fase 1 vil være den enklere løsningen som planforslaget nå viser, og som kan fungere i forkant av lokalvegbyggingen. For gjennomføring av lokalvegen med tilkobling opp mot fylkesveg 233 er det i planen plankrav (bebyggelsesplan etter PBL § 28-2). Det kan bli aktuelt å anlegge og drive nedfartsløypa før den østre delen av lokalvegen er bygd. I så fall blir det aktuelt å søke dispensasjon fra reguleringsplan for en slik midlertidig løsning.

### 1.1.1 Hensikt

Hovedhensikten med planarbeidet er å utvikle et godt aktivitets- og boligtilbud rettet mot fritidsbruk, men som samtidig tar hensyn til lokalsamfunnet og bestående verdier i området. Det er en underliggende hensikt at de påtenkte tiltakene vil være gode tilbud for *alle* brukergrupper, ikke minst familier. Reguleringen har også som generelt formål å støtte,- og ytterligere styrke Hemsedal som reiselivsdestinasjon. Dette gjelder så vel direkte gjennom bo- og aktivitetstilbudene til publikum som indirekte gjennom utvikling av den generell infrastrukturen i hele området. Det blir da av stor betydning å knytte aktivitets- og botilbudene i Trøim sentrum sammen med det bestående skiheisanlegget og Hemsedal

Fjellandsby. Det gjelder å etablere et godt og funksjonelt vegsystem for kjørende, gående og skiløpere, og samtidig legge forholdene til rette for tekniske anlegg til distribusjon av vann, avløp og energi.

---

## 1.2 Byggeområder

### 1.2.1 Generelt

Planforslaget inneholder byggeområder for hytter til vanlig bruk ("kalde senger") (H 1 t.o.m. 7), hytter og leiligheter for utleie ("varme senger", FUB 1 og 2), herberge, bevertningsvirksomhet og aktivitetsanlegg (HB og HB/SM; dette kan være hotell, fjellstue el.l., eventuelt med for eksempel allment tilgjengelig svømmeanlegg). Det reguleres også for en campingplass, men denne faller inn under spesialområder i plan- og bygningslovens system; ikke byggeområder.

### 1.2.2 Hytter

Området for vanlige hytter med "kalde senger" (H 1 t.o.m 7) er lokalisert til et forholdsvis flatt parti nord og øst for den karakteristiske Rudningshaugen. Som nevnt i innledningen er det av disse kun H 7 som i dag er uregulert. De øvrige områdene, dvs H 1 t.o.m. 6, ble godkjent gjennom en egen plan i 2004, og er i dag for det meste utbygd, men likevel tatt med og bekreftet for å få vist den tenkte helheten i Totteskogen.

H 7- området ligger østover i forlengelsen av H 6, skilt med et grønt belte der det går lysløype i dag. Arealet i H 7 er på ca 10,6 daa, og er foreslått inndelt i to grupper på fire tomter hver, altså åtte tomter. Det er satt av byggegrense på 6 m mot nord for å spare en liten høyde med fine trær som går langs områdets bakkant. På plankartet er H7 vist som en flaterregulert, der det ikke er vist tomtedeling i dette området. I stedet tenkes det godkjent samla situasjonsplan for dette område som blant annet viser tomtegrenser, avkjøringspunkt og intern veg. Bakgrunnen for at området reguleres på denne måten er at en tenker seg samlet utbygging av 8 – hytteenheter med beslektet utseende. Det er lagt til grunn noe større enheter enn det som er regulert i tidligere plan (Totteskogen 1). Det kan tillates hytter med opptil BYA = 165m<sup>2</sup>, men med karv om garasje/ uthus som kan bygges med tillatt BYA 30m<sup>2</sup>. Det skal være 1 bruksenhet pr tomt med krav om 3 p - plasser pr tomt/ bruksenhet.

Inn mot reguleringsområdet Hollvin Hyttegrend (Åge Haga) i vestre del av Rudningshaugen reguleres et mindre område med hytte, hovedsakelig for utleie (FBU 1, areal 2,8 daa).

Tomteutnyttingen i FBU 1 er BYA 300m<sup>2</sup>. Bebyggelsen ligger nær Hollvin Hyttegrend og bebyggelsen i FBU 1 er også tenkt å være av liknende karakter. Bygningene bør være moderate både av hensyn til nabohyttene og naboskapet til den lille plassen Rudningen ved siden av (se nedenfor under punkt 1.6, aktivitetsområder).

### 1.2.3 Leiligheter

På Rudningshaugens sørside ligger de øvrige byggeområdene. Den lille lia her har gode solforhold og fin utsikt til skiheisene og fjellområdet i vest, Skarsnuten med mer. Her, øst for plassen Rudningen, er det foreslått et område for turistutbygging og fritidsbebyggelse, (FBU 2, areal ca 23,3 daa). Det foreslås at 70% av bebygd areal skal være turistformål. (blått) En tenker seg en forholdsvis lav, men nokså tett bebyggelse - rekkehus, kjedehus eller liknende. Høyden kan være 2 til 3 plan, eventuelt også med et 4. plan som del av enkelte av boligenhetene på plan 3.

Rudningshaugen er tross sin beskjedne størrelse et viktig landskapstrekk som danner landskapsrom og gir orienteringsmuligheter i nærområdet. Det er derfor lagt vekt på at bebyggelsen og byggeområdet ikke skal strekke seg så langt oppover på den at husene bryter silhuetten. Tilsvarende skal også utsikten ikke stenges av byggverk når man befinner seg oppe på haugen.

### 1.2.4 Hotell- og aktivitetsanlegg

Videre østover under Rudningshaugen ligger det siste byggeområdet, atskilt fra FBU 2 med et lite skogsbelte. I dette belte er det registret kulturminne som er omtalt i seinare kapittel. Byggeområdet her

er tenkt regulert for "herberge og bevertning" og består formelt av to deler. (HB/ SM og HB), til sammen ca. 26 daa. Delen som er betegnet HB utgjør også steinbrudd. Fra området er det tatt ut masser til ulike formål. Det vil være en god utnytting av bruddområdet om det kan nyttes til byggverk, der utsprengt volum fylles med nyttige rom (parkeringskjeller, tekniske rom, aktivitetsanlegg el.l.) og arealet over utformes som et interessant byggverk.

Den andre delen av området foreslås regulert i rekkefølge, der det først hjemles for videre massetak gjennom regulering til spesialområde (SM), for så etter avsluttet produksjon å gå over til byggeområde med tilsvarende utnytting som beskrevet for HB. Dette områdets utstrekning er tilpasset det eksisterende uttaksområdet for å kunne oppnå en hensiktsmessig form på det totale tomtearealet med tanke på aktuelle utbyggingskonsepter. Et hotellanlegg her vil være vendt mot skileik- og alpinbakkene som ligger rett vis-a-vis anlegget, i lia under Vesletotten. Atkomstvegen til hytteområdene H 1-7 vil gå imellom, og skaper her et skille. For å redusere denne ulempen er vegen foreslått lagt litt om. Ved å rette ut traseen og trekke den noe lengre sør, kan en få arrondert hotellområdet noe bedre som byggetomt, og samtidig skape en mulighet for å legge noen meter av den omlagte vegtraseen som bru/ undergang, med skilmulighet for skiløpere for kryssing av vegen. Fra et underetasjenivå vil en dermed kunne bruke ski fra døra og ut til heisen (eller omvendt), og slippe å krysse kjørevegen i plan.

I bestemmelsene foreslås det å åpne for bygging av aktivitetsanlegg av ymse slag som badeanlegg, ballspillbaner eller lignende. Disse forutsettes å kunne bli tilbud for alle, ikke bare for hotellanleggets egne gjester.

Retningslinjer/ bestemmelser om tomteutnytting og bygningsvolumers form og størrelse er vanskelig å lage for dette byggeområdet -HB/SM og HB. På den ene siden bør et anlegg ikke dominere hele Totteskogen-området, på den andre må det gis mulighet for å bygge et moderne, kommersielt anlegg. For bygningsmassen er det satt BYA maks 12950 m<sup>2</sup> som er ei stor utnytting i forhold til regulert byggetomt som er på 15900 m<sup>2</sup>. d.v.s. en prosent BYA utnytting på 50 %.

### 1.2.5 Kapasiteter og fordeling i byggeområdene

I byggeområdene der det er tenkt i hovedsak "varme senger", dvs. områdene FBU-1, FBU-2, HB og SM/ HB, foreslås det likevel at det åpnes for at inntil 30 % av det samlede byggearealet kan fritas fra utleiekraft, da vanlige, eide fritidsboliger kan virke stabiliserende der det ellers er mye kortidsbeboere. Slike enheter er som regel også lettere å omsette, og kan derfor være av nytte for å få etablert økonomisk fundament for gjennomføring av full utbygging.

Nedenfor er det gitt en oversikt over byggeareal og sengekapasitet (uten at det er skilt på "kalde" og "varme" senger). Tabellen inneholder både teoretisk og vurdert kapasitet. Teoretisk kapasitet angir byggearealer dersom byggeområdene utnyttes maksimalt i forhold til grunnareal, foreslått tillatt tomteutnytting og foreslåtte volumbestemmelser, mens vurdert kapasitet angir antatt realistiske byggearealer, da sett i forhold til erfaring og forholdene på stedet.

Område	Areal	BYA	Etasjer/ enheter	Byggeareal, teoretisk	Byggeareal, Korr.fakt.	Byggeareal, realistisk	Senger realistisk ca 15m <sup>2</sup> /s
FBU-1	2.800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (10%)	2,2	660 m <sup>2</sup>	40% (form)	264 m <sup>2</sup>	18
FBU-2	23.300 m <sup>2</sup>	7 300 m <sup>2</sup> ( 32%)	2,2	16.060 m <sup>2</sup>	75%	12.045 m <sup>2</sup>	803
HB+ HB/SM	26.000 m <sup>2</sup>	12.950 m <sup>2</sup> (50%)	4	51.800 m <sup>2</sup>	66%	34.000 m <sup>2</sup>	2260
H 7	10.600 m <sup>2</sup>	1700 m <sup>2</sup> (16%)	8 hytter	1.700 m <sup>2</sup>	90%	1.500 m <sup>2</sup>	100
SC	19.000 m <sup>2</sup>		80 - 100	Campingv.			300
<b>SUM</b>	<b>81.700 m<sup>2</sup></b>			<b>70. 200 m<sup>2</sup></b>		<b>47.800 m<sup>2</sup></b>	<b>3.480</b>

Tallene er avrundet. Antall varme senger ca 70 % av alle senger, dvs ca 2430 varme senger.

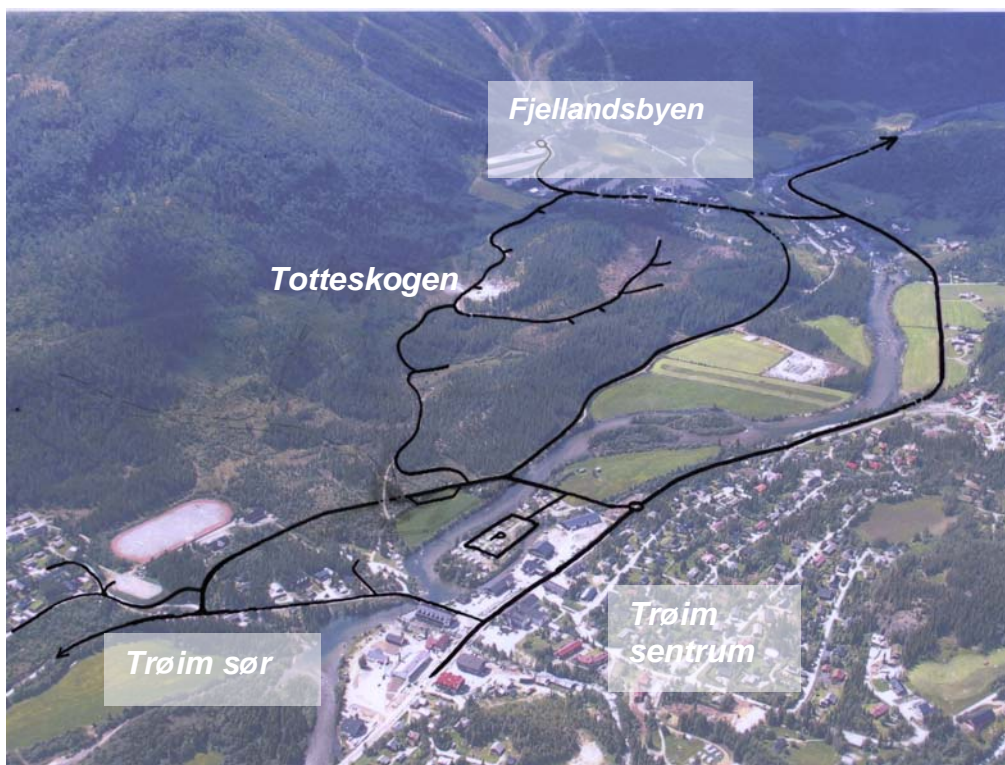
## 1.3 Trafikkområder/ trafikksystem

### 1.3.1 Bakgrunn

En del av bakgrunnen og begrunnelsen for valgt vegsystem er kommentert nærmere under punkt 1.10 nedenfor. Når det gjelder kapasiteter og trafikstrømmer, er det gjort en egen utredning om dette av konsulentfirmaet Rambøll AS. Utdrag av denne er gjengitt enkelte steder nedenfor, og er også i sin helhet lagt ved planmaterialet.

### 1.3.2 Hovedveger

Planforslaget forutsetter at riksveg 52 vil fortsette å gå på nordsida/ østsida av Hemsil og gjennom Trøim sentrum. Dette er i tråd med kommunestyrets behandling av vegutredningen for rv 52 gjennom Hemsedal. For vanlig kjøretrafikk går tilknytningen mellom riksvegen og reguleringsområdet i dag kun via Holde bru, der Skiheisvegen tar av fra rv 52 og krysser Hemsil. I planforslaget ligger det inne to nye tilknytningspunkter. Det ene dannes ved at en ny vegarm (regulert i planen for Trøim sentrum) bygges fra Trøim sentrum nord over Øya ved nåværende campingplass, og videre i bru over elva; det andre ved at det bygges ny veg fra nytt kryss med fylkesvegen i Trøim sør, forbi Hugnadheim og inn i reguleringsområdet. Denne fylkesvegen har tilknytning til rv 52 over brua i Trøim sentrum eller nede ved Ulsåk.



Illustrasjon av foreslått kjørevegsystem

### 1.3.3 Lokalveger

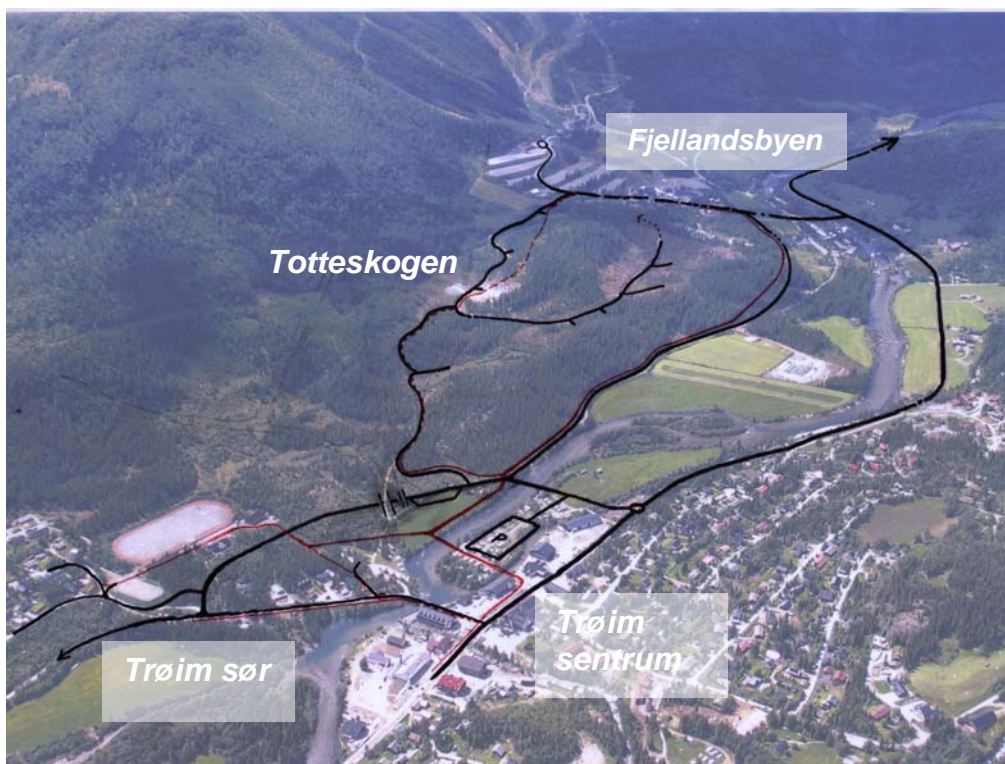
Videre, og i tråd med kommunestyrets valgte vegalternativ, foreslås regulert en offentlig veg mellom Skiheisvegen og Trøim sør. Den østre delen av denne blir den nye vegen fram til Trøim sør, nevnt i innledningen. Forbindelsen til Trøim sentrum vil da enten gå via denne østre delen og Torsetbrua, eller mer direkte til vestre del av sentrum med ny bru fra lokalvegen over til Øya og videre opp til rundkjøring og kryss med rv 52. Dermed blir det etablert et sammenhengende sekundærvegnett fra Holde Bru til Trøim og videre til Ulsåk. Dette vil gi en vesentlig økt fleksibilitet i vegsystemet, med mulighet for

trafikkfordeling på toppdager, omdirigering ved ulykker og økt sikkerhet ved at utrykningskjøretøyer kommer fram i nøds-situasjoner.

#### 1.3.4 Atkomstveger

For alle byggeområdene del er atkomst primært tenkt fra Skiheisvegen og videre på den atkomstvegen som i dag er utbedret og anlagt inn til de utbygde hyttfeltene (H 1 – 5 (6)). Denne ve-gen blir også brukt til uttransport av steinmassene produsert i bruddet i HB/SM og HB. Skiheisvegen er privat, og det forutsettes avtale om bruksrett.

For campingplassen blir den mest aktuelle atkomsten nedenfra, dvs opp fra lokalvegen, der nåværende privatvegtrasé tilpasses lokalvegkryss, skiløype og terreng. Inne i området, mellom denne ve-gen og atkomstvegen beskrevet ovenfor, reguleres det en vegforbindelse til bruk i drift og vedlikehold av området. Denne vil også fungere godt som gangveg.



Illustrasjon med gangårer lagt inn i vegsystemet (røde linjer)

#### 1.3.5 Gangårer

Det er lagt opp til et gangvegnett som blir et praktisk, reelt alternativ til å kjøre bil mellom de forskjellige utgangspunkter og mål i området. Det reguleres en hovedgangveg langs lokalvegen som ligger godt til rette for gående fra fjellandsbyen til Trøim sentrum og omvendt. Et viktig poeng med denne traseen er at den følger opp en allerede regulert gangbru mellom sentrum og Øya. Dermed blir det en nokså direkte og samtidig opplevelsesrik fotgjengerrute mellom fjellandsbyen/ skisenteret og Trøim sentrum. Utbyggingsområdene i Totteskogen "hefter seg" innpå ruta med den atkomstvegen som går opp til campingplassen, og som reguleres med fortau/ gangfelt der traseen er uegnet for blandet trafikk.

For øvrig vil det oppstå tråkk gjennom skogen ned på hovedgangvegen fra steder der det virker naturlig. Disse kan ved å utbedres litt med noen enkle tiltak, bli greie og trivelige snarveger.

#### 1.3.6 Skiveger

Det er også lagt vekt på å sikre og tilrettelegge traseer for langrennsløyper gjennom området -- både hovedløypa mellom Trøim og Tuv og en forbindelse til en løype som er regulert i fjellandsby-planen.

Hovedløypa er foreslått regulert som planskilt, med i alt fire underganger mellom idrettsplassen i Trøim sør til etter kryssingen av Skiheisvegen.

Under punkt 1.4.1 nedenfor er forbindelsesheisen mellom Trøim sentrum og skisenteret beskrevet. Med den utbygd, vil det altså være mulig også å bevege seg med alpinski i begge retninger gjennom Totteskogen.

---

## **1.4 Spesialområder**

### **1.4.1 Spesialområde for alpinsport (SAL)**

Store deler av planområdet er regulert til spesialområde for alpinanlegg. Arealene har dels en direkte funksjon som ordinære nedfartsløyper, dels bakker for skileik, dels forbindelsesløyper mellom den nye nedfarten og selve skisenteret på holdebakken.

Ny nedfart er illustrerende på plankartet med egen fargeidentitet. Det er uthogd trase for alpinedfart høsten 2008. Denne er vist på plankartet med rødt streksymbol.

Forbindelsesløypene er tenkt å fungere sammen med 3 enkle skitrekk. Trekk 1 (Heis 1) går fra bunnen av den nye nedfarten like ved Trøim sentrum, og tar skiløperen opp under brattthenget i Vesletotten. Derfra står han/ hun ned bakken i motsatt retning av trekk 2. (Heis 2) Fra bunnen her går trekk 3 (Heis 3) på oversiden av de store parkeringsplassene opp til kontakt med skisenteret. I motsatt retning, altså fra skisenteret og mot Trøim, bruker man trekk 2 (Heis 2) for å få høyde nok til å skli ned til bunnområdet på den nye nedfartsløypa, og dermed nesten inn i Trøim sentrum.

Bygge- og aktivitetsområdene i Totteskogen vil ligge langs dette transportsystemet, og tilføre det en viktig brukergruppe. Ski- og brettbrukerne her vil kunne nå direkte både de øvrige skiheisene og Trøim sentrum/ nedfarten.

I forbindelse med trekk 2 (Heis2) reguleres det et bredt skibakkeparti, egnet til alle typer skileik. Denne bakken vil ligge "rett utenfor døra" til hotell/ fjellstue og leiligheter, og gi et svært godt tilbud til gjester og beboere her. Avhengig av tilbudet i aktivitetsområde SA-2, vil trekk 3 evt. kunne brukes der til skileik og liknende.

Den nye nedfartsløypa er regulert gjennom SAL -1, SAL- 2 og SAL-4. Som beskrevet i innledningen (punkt 1.1) blir den nederste (nordligste) delen av reguleringsplanen for nedfartsløypa avløst av Totteskogenplanen når lokalveg er vedtatt bygd. Nedfartsløypa vil da ende på samme sted, men legges i et plan over lokalvegen på den siste strekningen.

Det reguleres dessuten for en skiløype /forbindelse vestover mot SAL-3 et stykke oppe i den nye nedfartsløypa, så en ikke trenger stå helt ned til bunnområdet dersom målet er å komme mest mulig direkte tilbake til skisenteret eller til et mål i Totteskogen.

### **1.4.2 Spesialområde for skitunnelanlegg**

For å forlenge og stabilisere sesongen for bruk av langrennsski, og dermed utvide bredden i destinasjonens turisttilbud, er det foreslått å regulere en mulighet for bygging av skitunnel. Andre steder er slike skitunneler bygd som "rør" oppå bakken, men i Totteskogen tenker en seg en reell fjelltunnel med en stabil temperatur litt under 0 grader. Tunnelen vil ha et portalområde med servicebygg, lagt like i nærheten av krysset der ny lokalveg og ny bru over Hemsil møtes. Dette er i kort gangavstand til Trøim sentrum. Traseen vil svinge seg fram mot Rudningshaugen, og er lagt slik at en også vil kunne oppnå en kopling mellom et hotellanlegg og tunnelen. I den vestre enden, der skiløperne snur, er det tenkt lagt en nødutgang.

Skitunnelen er som nevnt tenkt lagt i fjell, men med et lite unntak. Mellom foreslått campingområde og hytteområde H 7 viser plankartet føring i overflaten. Her tenker en seg at det blir en isolert overbygging, tekt med torv, og med mulighet for overlys eller annen dagslysløsning.



### 1.4.3 Spesialområder for friluftsmål (SF 1 - 10)

Det er lagt vekt på en sammenhengende grønnstruktur i reguleringsområdet. En ønsker å beholde et landskapsbilde og nær-friluftsområde som er skog og ikke hogstflater.

De ubebygde områdene dominerer. Dette skyldes både hensynet til landskapsmessige virkninger (se også punkt 2.1.1), hensynet til lokalbefolkningens behov for friluftsområder og forslagsstillers ønske om å kunne tilby hytter og leiligheter med romslighet omkring og naturen nær innpå.

Friluftsområdene bør også sees i sammenheng med de regulerte landbruksområdene i planen. Disse er områder for skogbruk. Det vil si at det ikke er særlige restriksjoner på driften i dem, men at de samtidig vil være ubebygde og allment tilgjengelige i henhold til friluftsløven. Skogslia fra Rudningshaugen og ned til dyrkingsflatene langs Hemsil er derimot viktig å holde skogkledd, og ettersom verdien av skogen her er beskjeden, er lia regulert til et friluftsområde, og med krav om skjøtsel som sikrer det mot flatehogst.

Det tillates kun plukkhogst og ikke større flatehogster i alle spesialområdene for friluftsmål.

I friluftsområdene er det både tillatt og ønskelig at det legges til rette for skiløype/ lysløype og stier/ turveger.

### 1.4.4 Spesialområder for diverse aktiviteter (SA 1 og 2)

Muligheter for å delta i underholdende og lærerike aktiviteter gjør det artigere for barn å være med de voksne "på fjellet", og dermed mer interessant for familiene. Både foreldre og andre voksne kan selvsagt også ha glede av slike aktiviteter.

Det er ikke utredet detaljerte muligheter eller planer for bruken av de avsatte arealene, men ideene går blant annet ut på å drive med restaurering og oppføring av gamle hus, lage scene for enkle opptredener, legge til rette for skileik av ymse slag, sette i gang byggeleik av skigard og steinmurer, holde dyr, lage bål plass og dansegulv mm. I område SA-1 ligger den gamle plassen Rudningen, og tanken er å bevare innmarka, steingarden omkring og så mye som mulig av husene, og bruke dette som utgangspunkt for diverse virksomhet.

Mange av de nevnte aktivitetene kan like gjerne foregå på sommerstid som om vinteren. Dette er viktig med tanke på utviklingen av Hemsedal som hel-årlig destinasjon.

Aktivitetsområdene ligger slik til at det er kort avstand både fra fjellandsbyen og Totteskogen og ikke minst som et nærområde til Hemsedals innbyggere. Det er derfor bare satt av et parkeringsområde SP-5 av moderat størrelse.

### 1.4.5 Spesialområde campingplass (SC)

Campingplassen her er regulert inn som en erstatning for campingplassen på Øya. Hvis nåværende campingplass kan fjernes, blir det mulig på en grei måte å etablere en parkeringsplass for Trøim sentrum med stor kapasitet og svært god beliggenhet. Parkeringen kan også fungere i forhold til badeplassen som tidligere er regulert inn i en bukt på enden av Øya.

Det foreslåtte campingområdet er i dag en utslått som ikke brukes, og i ferd med å gro igjen. Det har tidligere knyttet seg bekymring til innsyn på campingplassen. I og med kravet om å beholde skog i alle friluftsområdene vil campingplassen være permanent omgitt av skog. Det er likevel viktig at campingplassen i seg selv blir utført og etablert med et godt estetisk preg, både til næromgivelsene og til fjernomgivelsene.

Som campingplass tenkes den å fungere etter samme mønster som på Øya, med oppstillingsarealer i ordnete rekker eller grupper, der den enkelte bruker kan ha oppstilt sin vogn permanent med mulighet for fortelt og "spikertelt". Funksjoner som resepsjon og hygienerom skal etableres, og kanskje også andre typer fellesrom og -tilbud. Det må også settes av areal til felles uteområder for ballspill og annen leik.

Gjennom reguleringsbestemmelsene stilles det krav om samlet situasjonsplan for hele plassen før campingvogner oppstilles og enkelttiltak kan godkjennes. Hemsedal kommune har også egne campingvedtekter for tiltak på campingplasser.

#### 1.4.6 Spesialområde for bevaring av kulturminner og dispensasjon fra kulturminnelova.

Det er foretatt flere registreringer av kulturminner i området. Registreringene er blitt igangsatt på bakgrunn av påbegynte (og delvis gjennomførte) regulerings saker, og har derfor foregått i forskjellige tidsrom, omfattet forskjellige deler av området og blitt utført og vurdert av forskjellige fagpersoner.

Noen av kulturminnene er fra nyere tid, men de fleste er før-reformatoriske og dermed automatisk fredet. Basisen og utgangspunktet for registreringene er gjort i 1991 og 1998 av kulturvernseksjonen i Buskerud fylkeskommune v/ saksbehandler Knut Paasche<sup>1</sup>. Det er også gjort seinere registreringer og vurderinger: I forbindelse med oppstart av reguleringsarbeid med den nye nedfarten (denne ble også varslet igangsatt som separat regulerings sak i juni 2003, men ikke slutført), ble det gjort vurderinger basert på det ovennevnte materialet av saksbehandler Geir Noddeland Dyrnes.<sup>2</sup> Med bakgrunn i varslet om den aktuelle regulerings saken for Totteskogen, ble det anbefalt av Buskerud fylkeskommune å la enkelte områder som ikke var undersøkt tidligere, å bli gjennomgått nærmere. Registreringene ble utført i 2005 av Vanja Tørhaug, mens saksbehandler var Siv Anita Lundø<sup>3</sup>.

Planens konsekvenser for kulturminner er noe annerledes enn i høringsutgaven. Det skyldes først og fremst at det siden høringen er gjennomført ny registrering. I mai 2008 forelå rapporten fra ny-registreringen.

I planarbeidet er det forsøkt foretatt en avveining mellom utbygging, fredning og vern. Der det er konflikt mellom utbygging og fredning, innebærer reguleringsforslaget en søknad om dispensasjon fra kulturminnelova /fredningen, altså såkalt frigivelse. I sluttbehandlingen av planen er det fra kulturminnemyndighet også foreslått sikring/ bevaring av gamle tufter langs Sollaustbekken og sti som er en gammel forbindelse fra dalbunn og opp til disse og videre til fjells.

Gjennom planen er kulturminner som skal bevares regulert gjennom spesialområde- bevaring av anlegg Dette gjelder også tuftene Tottestølen, Nedre sollaust og Øvre Sollaust og sti i samband med tuftene som ikke er i konflikt med ny nedfart. Deler av stien som er i konflikt med ny nedfart skal sikres ved at stien tilrettelegges i disse områdene, slik at det er en helhetlig sti fra dalbunn og opp til fjells. Denne kombinasjonen med ny nedfart og sti er sikret gjennom planbestemmelsene.

Kulturminnemyndighet/ Riksantikvaren har i brev av 18.01.2010 gjeve dispensasjon frå Kulturminnelova for 12 kullgroper og 1 fangstgrop. Vilåret for dispensasjon er at før det vert sett i verk tiltak i høve til reguleringsplan, skal det gjennomførast arkeologiske utgravingar av dei aktuelle kulturminna. Det er satt krav til rekkefylgjeføresegn med slik tekst:

*”Før iverksettingen av tiltak i h.h.t angjeldende reguleringsplan, skal det foretas arkeologiske utgravingar av de berørte automatisk fredete kulturminnene i planområdet (1 fangstgrop id 111492/1 og 12 kullgroper, ID 111646/1, 108888/1 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 111479/1,2 111501/1).*

*Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes”.*

Det er og i dispensasjonen /brevet gjeve eit førebels budsjett på utgravingane pålydande kr. 200.000 (2010 kroner). I tillegg må tiltakshavar stille med ein del utstyr og tenester. Riksantikvaren vil sjå nærare på foreslått arbeidsomfang og kostnader før endeleg vedtak om omfanget av utgravingane vert fatta.

<sup>1</sup> Referanse i Buskerud fylkeskommune: 98/ 1147-3, arkivkode 650.714

<sup>2</sup> Referanse i Buskerud fylkeskommune: 03/ 02327-3

<sup>3</sup> Referanse i Buskerud fylkeskommune: 05/00511-3714 og 05/00511-6

**Tabell som viser kulturminner og kulturspor som frigis og bevares:**

ID. nr	Type KM	Status /Merknad
111492-1	AFK - Fangstgrop	Disp fra kulturminneloven
111646- 1	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-1	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-3	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-6	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-7	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-10	AFK- Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-11	AFK – Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-12	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
108888-13	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
111479-1	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
111479-2	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
111501-1	AFK - Kullgrop	Disp fra kulturminneloven
112025-1	AFK - Kullgrop	Bevares – spesialområde
K-112596, 0-4	Tufter - Rudnimgen	Bevares - spesialområde
108888-14	AFK- Tjæremile	Bevares – spesialområde
112040-1	Tuft Tottestølen med omkringliggende areal	Bevares - spesialområde
112038-1	Tuft Nedre Sollaut med omkringliggende areal	Bevares - spesialområde
112034-1	Tuft Øvre Sollaut med omkringliggende areal	Bevares - spesialområde
Ferdselsåre	Sti gjennom deler av områda SAL-2 og SAL-4	Bevares - spesialområde i områder utenfor uthogd alpintrase høst 2008. Sti opparbeides og sikres fysisk innenfor uthogd alpintrase.

#### **1.4.7 Spesialområde for masseuttak (SM i kombinasjon med byggeområde HB)**

Som nevnt under byggeområder (1.2.4, Hotell og aktivitetsanlegg) foreslås det å utvide og regulere det massetaksområdet som ligger i sørøstre del av Rudningshaugen. Her er det først og fremst tatt ut fjell og laget steinprodukter til bruk i forbindelse med bygging av det store fellesfjøset som ligger sør for elva mellom Holde bru og Trøim sentrum og videre er det drevet steinmasseuttak til massebruk for ulike tiltak i området.

En tenker seg nå en utvidelse med bestemmelser om rekkefølge i gyldigheten av de foreslåtte formålene. Uttaks- og produksjonsperioden regner en med vil bli forholdsvis kort, og uttaksområdet kan deretter brukes som byggetomt for hotell og/ eller aktivitetsanlegg. På den måten kan en kombinere behovet for steinprodukter med muligheten for å legge ganske store byggevolumer inn i grunnen, og dermed redusere størrelsen på de synlige delene av et anlegg.

Rekkefølgebestemmelsene vil også gjelde område HB som ligger inntil, slik at man heller ikke der kan bygge hotellanlegg og samtidig drive masseuttak og pukverk rett inntil. Et unntak foreslås likevel, nemlig for uttransport av de ferdige produkter som måtte ligge lagret i bruddområdet også etter byggetillatelse er gitt.

Det er beregnet et sannsynlig uttaksvolum på rundt 75.000 m<sup>3</sup> fast fjellmasse i området. Rammer for selve driften av masseuttaket er gitt i planbestemmelsene.

## **1.5 Fareområder**

Gjennom området går det i dag en høyspent overføringslinje med 3 ledere. Forslagsstiller Totten Utvikling AS har vært i drøftinger med linjeeieren om kabling av linja. Det er sannsynlig at linja vil bli lagt i kabel i bakken, slik at den ikke vil være i konflikt med bygge – og aktivitetsområdene. Før planen er

endelig sluttbehandlet er kraftledningen lagt i bakken. Fareområdene er vist på planen der høyspentledningen går som luftledning.

---

## 1.6 **Barn og unge**

Totteskogen er forsøkt planlagt med familievennlighet for øye. I dette ligger det at arealbruk, vegsystem og skiløyper er lagt opp med tanke på at det skal være morsomt, trygt og lærerikt å bruke området for barn så vel som for voksne. Dette går fram av andre punkter i beskrivelsen, for eksempel for aktivtetsområder, trafikksystem og kulturminner.

For ungdom gjelder selvsagt at området har de samme egenskapene som nevnt, men i tillegg er det viktig med etablering av møtesteder spesifikt for tenåringer og unge voksne i forhold til lokalmiljøet. Slike møtesteder kan bare i liten grad initieres på reguleringsplannivå, og tilhører mer gjennomførings- og driftsfasene. Imidlertid kan det være av en viss betydning at ferdselsårer og trafikksystem ellers binder Trøim sentrum bedre sammen med fjellandsbyen, og at det også gis mulighet for å etablere tilbud og aktiviteter for ungdom gjennom de formålene det reguleres for i byggeområdet sørøst for Rudningshaugen.

---

## 1.7 **Forholdet til offentlige og andre planer**

Det er diverse planer som omfatter eller angår området. Det gjelder kommuneplan, inntilliggende reguleringsplan, en overlappende reguleringsplan og en reguleringsplan som vil inngå og bli bekreftet. I tillegg foreligger en hovedvegutredning samt en privat "masterplan", dvs en privat områdeplan der det aktuelle reguleringsområdet inngår. Oversikten nedenfor er summarisk, og inneholder ikke historikk for de enkelte planene. Hensikten er bare å framheve de elementene som har betydning for Totteskogenplanen.

*Kommuneplanen for Hemsedal 2003 – 20015, sist revidert 2007 vettek den 08.03.2007, K- sak 16/07.*

Det foreliggende reguleringsforslaget viser en avvikende arealbruk i forhold til kommuneplanen. Avviket gjelder endring av deler av Inf-område til byggeområde.

På tross av dette, sendes reguleringsplanforslaget inn til full behandling. Bakgrunnen er at forslagsstillers ønske om annen arealbruk ble behandlet prinsipielt i henhold til § 30 i plan- og bygningsloven i 2005. Kommunestyret ga da sin prinsipielle tilslutning - med noen forbehold - til en regulering i hovedsak som i det foreliggende forslaget.

Kommuneplanen inneholder enkelte vilkår for å kunne gjennomføre en full utbygging i utviklingsområdene på sørsida av Hemsil, dvs. Storeliområdet, Fjellandsbyen og Totteskogen. Vilkårene gjelder løsning av kapasitetsproblem i krysset Skiheisvegen x rv 52, økt parkeringskapasitet i Trøim sentrum og sikring av sammenhengende gangveg mellom Fjellandsbyen og Trøim sentrum. Det foreliggende reguleringsplanforslaget vil gjøre det mulig å oppfylle disse vilkårene gjennom avlastning av hovedvegkrysset, mulighet for parkering på Øya om campingplassen kan flyttes samt regulering av separat gangveg parallelt med den nye lokalvegen.

*Reguleringsplan for Hemsedal Skisenter*

Planområdets vestre grense berører så vidt denne planen. Det er vist sammenheng mellom den østligste av skisenterets nedfartsløyper og forbindelsesløypa som planlegges fra Trøim til skisenteret gjennom Totteskogen.

*Reguleringsplanen for Hemsedal Fjellandsby*

støter i vest inn mot Totteskogen-planen. Atkomstvegen gjennom denne planens område TR 3 er videreført inn i Totteskogen. Likeså er en regulert skiløypetrasé - også illustrert som gjennomgående utenfor planens grense - videreført i reguleringsforslaget.

#### *Bebyggelsesplanen Hollvin hyttegrend*

er opprinnelig en del av reguleringsplanen for fjellandsbyen nevnt ovenfor, men er seinere fremmet som egen bebyggelsesplan. Reguleringsforslagets område FBU 1 vil inneholde omtrent samme type bebyggelse som Hollvin hyttegrend.

#### *Reguleringsplan for Trøim sentrum*

Planforslaget følger opp den regulerte vegforbindelsen nord for Trøim sentrum som forutsettes ført over Hemsil til sørsida av elva. Planforslaget inneholder også en gangforbindelse over til Trøim-planens områder P 1/ FR 8, og dermed framføring av et sammenhengende gangstrøk fra Hemsedal fjellandsby gjennom Totteskogen og via Øya rett inn i Trøim sentrum.

#### *Reguleringsplan for Trøim sør*

Planforslaget foreslår noen mindre endringer av reguleringsplanen som i dag gjelder arealet nord for idrettsbanen. I den gjeldende reguleringsplanen er det regulert inn ny riksvegtrase, altså i tråd med gjeldende kommuneplanen. I planforslaget videreføres prinsippet om ny veg, men altså som en lokalveg med lavere klasse og med mindre arealbehov. Krysset med fylkesvegen i øst er endret som følge av dette.

#### *Reguleringsplan for Totten Utvikling (Totten 1)*

ligger i planområdet nordvestlige del, og grenser inn til fjellandsbyplanen og Hollvin hyttegrend. Planen ble godkjent i 2005. Totten 1 inngår i planområdet og bekreftes, med unntak av noen mindre vesentlige endringer. Feltet er for en stor del bygd ut.

#### *Hovedvegutredningen*

utført av Statens vegvesen i 2005, viste en rekke alternativer for forbedring av riksveg 52 fra Ulsåk til Tuv. Kommunestyret vedtok i sin behandling (som ikke var en ordinær planbehandling) å legge det alternativet til grunn som forutsetter at nåværende riksvegtrasé i prinsippet beholdes, og at det etableres en parallell lokalveg på sørsida av Hemsil fra Holde bru og østover, med forbindelse over til Trøim sentrum. Som del av dette alternativet reserveres også korridor/ areal for en lang tunnel under Trøim sør, Totteskogen og Hemsedal skisenter. Den løsningen som kommunestyret da gikk inn for, er i hovedsak stadfestet gjennom den endringen av kommuneplanen som ble foretatt våren 2007, og hvor den tidligere avsatte vegkorridoren for en ny riksvegtrase ble endret/ fjernet.

#### *Masterplan*

På oppdrag fra Hemsedal Skisenter utviklet og leverte det kanadiske selskapet Ecosign i 1997 en privat områdeplan for skisenteret og betydelige arealer omkring, herunder arealene i Totteskogen. Masterplanens anbefalinger er i stor grad lagt til grunn for alpinløype-systemet i det foreliggende planforslaget, men med vesentlig mindre utbyggingsarealer for hytter/ leiligheter enn Ecosign viste.

---

## **1.8 Arealregnskap – gjelder byggeområder og camping**

(inngrep der det blir oppført byggkonstruksjoner også campingvogner).

Totalt areal<sup>4</sup> i reguleringsområdet er (planimetrert) ca 790 daa. Av dette utgjør, når høyspentledning er kablet og masseuttak er avsluttet:

Hytter (H)	47 daa	( Ubebygd kun H 6 - 7, tils. 16 daa)
Fritidsbolig for utleie; hytter (FBU 1)	3 daa	
Fritidsbolig for utleie; leiligh.(FBU 2)	23 daa	
<u>Herberge/ bevertning/aktivitet (HB)</u>	<u>26 daa</u>	
Byggeområder, tils	100 daa	
<u>Campingplass (SC)</u>	<u>19 daa</u>	
<u>SUM Byggeområder og campingplass</u>	<u>119 daa</u>	

Byggeområder og campingplass er de områdene der det vil bli etablert boenheter/ senger. Disse områdene utgjør dermed ca 15% av totalarealet i planområdet.

Åpent areal i form av alpinløyper/ -heiser, landbruksområde (skog), friluftsområder, veger/ veggrunn og aktivitetsområder i friluft utgjør dermed 85 % av planområdet.

## 2 KONSEKVENSER

Konsekvenser og virkninger av planen/ tiltakene slik vi har vurdert det, går for en stor del fram av beskrivelsen ovenfor. For å få en samlet oversikt er det nedenfor gjort en oppsummering. Det er også supplert med enkelte vurderinger som ikke er blitt kommentert gjennom beskrivelsen.

### 2.1 Miljø

#### 2.1.1 Landskapsestetikk

Det aktuelle området utgjør en del av dalbunn-landskapet, og i den sammenhengen en skogbevakst overgangssone mellom dyrkingsflatene og de fjellskrentene som avgrenser dalrommet. Som landskapselement er ikke Totteskogen så framtrædende. Kontrasten mellom fjellet og dyrkingsflatene er dramatisk og flott i Hemsedal. Overgangssonen blir underordnet, men er likevel med sin tunge grønnfarge og skogens tekstur, et karakteristisk element.

Bebyggelsen blir også en viktig faktor i landskapet. I jordbrukslandskapet er den helt vesentlig for den opplevelsen av livlighet og på samme tid ro som vi er vant til i slike kulturlandskap.

I Trøims-området er landskapet i endring, i og med utbyggingen av reiselivsvirksomheter som alpinløyper, heiser og en mengde bebyggelse som hører til disse anleggene. Boligbygging i felt er også med på å endre landskapet over tid. På baksida i Trøims-området danner Totteskogen et skille mellom Trøim sør og fjellandsbyen. Dette gjør at landskapet fremdeles er dominert av jorder, skog og fjell, mens bebyggelsen mer danner store klynger enn tepper. I reguleringsforslaget er det lagt vekt på at Totteskogen fremdeles skal framstå som et naturdominert skille mellom Trøim og fjellandsbyen.

Totteskogen har imidlertid også en egenart som en helhet sammensatt av flere mikrolandskap der særlig Rudningshaugen skiller mellom ulike lokaliteter. Dette er også forsøkt ivaretatt i planen.

#### 2.1.2 Biologisk mangfold

##### *Flora*

Det er ikke utført særskilte undersøkelser om flora innenfor planområdet, men ut fra en enkel oversikt synes det ikke å være lokaliteter med annet planteliv enn det som er typisk for skog- og høgfjellslier

---

<sup>4</sup> Tallene er avrundet

ellers i dal-baklia. En bør derfor kunne regne med at det ikke vil finnes plantearter som de tenkte tiltak vil kunne svekke situasjonen ytterligere for.

I utbyggingsområdene og rundt dem må det fjernes noe skog. Hensynet til lys og utsikt gjør det ønskelig å tynne skogen også enkelte andre steder -- noe som alt er gjort i forbindelse med Totten 1, dvs. hytteområdene 1 - 5. I planen legger en imidlertid opp til gjennom bestemmelser å verne skogslia som ligger ned mot de dyrkede flatene. Utenom denne vernesonen vil gjenstående trær kunne være noe utsatt for vindfall. Sannsynligvis vil noen gå med, mens de øvrige styrker rotsystemet. Unge trær i god vekst finnes i de hogde områdene, og vil nokså snart danne en god stamme med stabil, men åpen skog. I områdene regulert til landbruk vil vanlig avvirkning kunne finne sted, med reduksjon av skog til fordel for hogstflater som resultat.

#### *Pattedyr*

I og med at en del av planområdet strekker seg oppover hele skogslia til høgfjellet, vil det være relevant å vurdere om planen kan true villreinstammen. I følge naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning går grensen for villreinsens leveområde i Nordfjella villreinområde fram til Tottetjednet og opp til toppen Totten, og grenser inn mot det som i dag er øvre del av de store skiheis- og løypearealene som i dalbunnen begynner ved Hemsedal Fjellandsby, og som er regulert til alpinområde. Ingen del av det aktuelle planområdet kommer derfor i direkte konflikt med det registrerte leveområdet.

En trekkerte for hjortevilt (elg?) ligger i kartet; i området ved Rudningshaugen. Dette ser ut til å være et beitetrekk, ikke en forflytningsrute. Dette trekket ligger for øvrig delvis i område Totten 1, som allerede er regulert og utbygd.

#### *Fugl*

Det er ikke kjent at noen del av reguleringsområdet er i konflikt med viktig våtmark, spill- eller hekkeplasser.

### **2.1.3 Friluftsliv**

Naturområdene vest for idrettsplassen i Trøim sør/ Hugnadheim blir brukt til friluftsliv av lokalbefolkningen. Blant annet går det skiløype her. Totteskogen-planen alene vil ikke redusere utvidelses- og bruksmuligheter for idrettsanleggene i særlig grad, men den nye nedfartsløypa vil gå over et mulig utvidelsesareal, noe som er kommentert i beskrivelsen av reguleringsplanen for den nye nedfarten.

Med det nettet av skiløyper, gang- og turveger osv som planen legger opp til, vil det fortsatt bli gode muligheter for lokalbefolkningen til friluftsliv i planområdet, selv om karakteren på utmarksområdene selvsagt blir noe endret.

### **2.1.4 Kulturminner**

Det fins en del fornminner og nyere tids kulturminner i planområdet (kommentert nærmere i punkt 1.4.6 foran).

Ved sluttbehandlingen av plandokumentene er det gjort avklaringer til kulturminne som innebærer en dispensasjon fra kulturminneloven med henblikk på frigivelse av de fleste automatiske fredede kulturminnene i området.

I sluttbehandlingen av plandokumentene er det tatt hensyn til nyere tids kulturminner i området. Det gjelder spesielt tufter langs Sollaustbekken og deler av veg / sti i forbindelsene med tuftene.

Plassen Rudningen er bevart som område (i kombinasjon med aktivitetsområde). Med en heldig gjennomføring kan dette bli et kulturminne fra en ikke svært fjern fortid som også kan være interessant å bruke i for eksempel pedagogisk øyemed.

### **2.1.5 Forurensning**

Utslipp til luft og til vann vil være av "normal" mengde og type, dvs røyk fra ildsteder, avgasser fra biler, avløpsvann fra hytter og leiligheter. Ledningsnett blir selvsagt knyttet til renseanlegg. Renovasjon vil bli organisert etter kommunens krav og ellers med gjestenes tilfredshet som mål.

Det legges ikke opp til spesielt støyende aktiviteter. Forslagsstillerne tenker seg Totteskogen som et område som passer for familier og dem som vil ha det forholdsvis rolig, men det er ikke tatt særlige grep i bestemmelser osv for å få sikret en slik profil.

## **2.2 Naturressurser**

### **2.2.1 Landbruk**

Jordbruksvirksomheten i området kring selve planområdet er i hovedsak knyttet til forproduksjon på jordene ned mot elva, og drift av det store fellesfjøset som er bygd der. Planen påvirker dette lite, da det nesten ikke ligger dyrka mark innenfor planområdet. Imidlertid går atkomsten til fellesfjøset og jordene i dag via en privat veg som ved reguleringen vil bli erstattet av den nye, gjennomgående lokalvegen. Øvrig landbruksvirksomhet gjelder beiting og skogsdrift. På grunn av planområdets arrondering i forhold til nedfarts- og forbindelsesløyper, er det forholdsvis store arealer som reguleres til friluftsområder. Her vil beiting kunne skje som tidligere. Reguleringsbestemmelsene gir mulighet for inngjerding av byggeområder og anlegg for å hindre ulemper ved beiting.

Skogsdriften er det restriksjoner på i friluftsområdene, der det er tillatt ed plukkhogst og ikke store hogstflater. Dette også for oppretthode et visuelt tiltalende landskapsbilde.

### **2.2.2 Steinmasser**

Det er over en begrenset periode drevet uttak og knusing av steinmasser på østre del av Rudningshaugen. Ett av formålene har vært å skaffe masser til fundamentering av fellesfjøset, og tillatelsen ble gitt på bakgrunn av dette. For grunneierne er steinmassene verdifulle også til andre formål. Tanken har hele tiden vært å kunne utnytte bruddet til bebyggelse når uttaket var avsluttet. Dette blir foreslått regulert nå, med bruddområdet videreført et stykke vestover i Rudningshaugen. Gjennom rekkefølgeregulering får en dermed både utvunnet og utnyttet stedlig steinmasse og samtidig tillrettelagt verdifullt kjellerareal.

Det forutsettes at bygging i nærliggende områder ikke kan settes i gang før uttak og knusing er avsluttet. Med nærliggende områder menes HB / SM og FBU 2.

## **2.3 Samfunn**

### **2.3.1 Næringsutvikling**

Reiseliv og turisme er en betydelig næring i Hemsedal, både i seg selv og som bidrag til et bredere økonomisk grunnlag for de tradisjonelle næringene.

Hemsedal er en attraktiv hyttekommune og en av de mest velrenommerte vintersportsdestinasjonene i landet. Det synes å være et stort potensial for ytterligere økning av virksomheten. Samtidig er det en stor utvikling i gang også på de andre kjente destinasjonene. I et ekspanderende marked vil det være "nok til alle", men ved en utflating av etterspørselen -- eller om en selv ønsker å være særlig ekspansiv -- vil det være viktig å ha et enda bedre tilbud enn de andre. Reguleringsforslaget for Totteskogen og for den nye nedfartsløypa vil gi grunnlag for nye botilbud, nye aktiviteter og samkjøring av bestående tilbud som til sammen vil gi destinasjonen Hemsedal et ytterligere løft.

Vinteraktivitetene dominerer i Hemsedal. Hvis stedet også kan få økt sommerturismen, vil både avkastningen av investert kapital så vel som de økonomiske ringvirkningene i form av økt omsetning i varehandel osv. vokse. Det er derfor lagt vekt på å regulere på en måte som kan bidra til å nå dette målet.

### **2.3.2 Helse og friluftsliv**

Reguleringsplanen får neppe noen helsemessige virkninger av betydning ut over det å legge til rette for sportslige aktiviteter, leik og samvær med venner og familie. Dette er jo imidlertid god forebygging av somatisk og psykisk sykdom.

Når det gjelder friluftsliv, er det lagt opp til mange gode muligheter for turvandring, skiløping, skileik, jogging osv.. Det er også lagt inn så store friluftsområder at det vil være mulighet for å komme seg "inn i skogen" mer eller mindre direkte fra byggeområdene.



### 2.3.3 Transport og trafikk

I reguleringsplanen er det foreslått et nytt, sammenhengende vegsystem på sørsida av Hemsil både for gang- og kjøretrafikk.

Når det gjelder støy er det gjort utredning på dette (Miljøakustikk AS). På plankartet er det lagt inn støyskjerming i vestre del (Mølla). Støyskjerming i østre del må utredes nærmere ved gjennomføring av detaljplan (bebyggelsesplan etter PBL § 28-2).

#### *Kjøreveger*

I følge beregningene i den tidligere nevnte trafikkanalysen, vil en sammenhengende, parallell kjøreveg på sørsida av Hemsil -- selv med full utbygging i Hemsedal Fjellandsby, Storeli og Totteskogen -- ta så mye av trafikken til og fra disse områdene at riksveg 52 mellom Skiheisvegen og Trøim sentrum vil bli klart mindre belastet enn på en såkalt "topp10-dag" i dagens situasjon (april 2006). Dette vil føre til en bedre framkommelighet både for disse trafikantene så vel som for de øvrige trafikantene på denne riksvegstrækningen.

En slik parallell kjørevegforbindelse vil trygge tilgjengeligheten for utrykningskjøretøyer i nødsituasjoner. Dessuten vil den gi mulighet for omdirigering i gitte situasjoner hvor riksvegen måtte være blokkert.

#### *Gangveger*

En sammenhengende *gangveg* mellom fjellandsbyen og sentrum er nødvendig både for å fylle funksjonelle behov og formelle krav. Planforslaget legger opp til at en slik gangveg også blir regulert videre til Trøim sør utenom Bru-haug camping.

Kjørevegssystemet som er foreslått inne i selve Totteskogenområdet, vil ikke være mer brukt enn at blandet trafikk er helt akseptabelt. Dermed vil det også være en grei gangforbindelse mellom sentrum og skiheisområdet.

#### *Løypenett*

Gjennomføring av den foreslåtte gangbrua over Hemsil til Øya vil gi en bedret og mer direkte tilgang til løypenettet for brukere som har Trøim sentrum eller parkeringsplass på Øya som utgangspunkt.

Hovedløypa fra Trøim til Tuv går rett ved gangbrua, og er regulert uten kryssing av bilveger eller alpinløyper i plan.

### 2.3.4 Teknisk infrastruktur

Utbygging etter foreslått plan vil skape behov for betydelige mengder drikkevann og tilsvarende behov for avløpskapasitet. Samtidig vil abonnentene bidra til finansiering av hovedanlegg som er nødvendige for vann- og avløpsløsninger for alle utbyggings- og anleggsområdene på sørsida mellom Trøim og Tuv. Planforslaget er tilpasset ledningstraseer for slikt hovedanlegg.

### 2.3.5 Flom

Flomsonekart fra NVE viser at ingen del av planområdet er vesentlig berørt av flom opp til 100- års nivå. Flom på 200- års nivå vil sette noe av det nordøstlige delen av området under vann. Dersom servicebygg for alpinanlegget og endestasjonen for heis bygges på dagens terrengnivå, vil de bli berørt. Det kan tas hensyn til dette ved konstruksjonen av byggene/ anleggene, slik at eventuelle skader reduseres. Ved høy vannstand vil det ikke være sterke strømninger i vannet, da det i dette området vil være oppstuvning av vannmasser som skyldes innsnevring ved Torsetbrua – Fanitullen. Veganleggene i området vil derfor trolig tåle å bli satt under vann for en kortere periode for en så begrenset periode som flommen vil vare.

## 3 FORMELL PROSESS

### 3.1 KU-vurdering

I henhold til forskrift om konsekvensutredning av april 2005, § 1, skal forslagsstiller til en reguleringsplan selv vurdere om planen faller inn under forskriftens saklige virkeområde, angitt i forskriftens kapittel II. Reguleringsplaner som omfatter skibakker og skiheiser samt bl.a. permanente campingplasser skal

behandles etter forskriften dersom de kan få vesentlige følger for miljø, naturressurser eller samfunn (§ 3, pkt 1 c). Slike tiltak vil reguleringsplanen/ -planene for Totteskogen og ny nedfartsløype søke å legge til rette for, og vi gir derfor en vurdering av spørsmålet om den/ de aktuelle planene faller inn under kravet om behandling av konsekvensutredning etter forskriften.

*Kriteriene* for vurdering av hvor vesentlige virkningene vil bli, er gitt i forskriftens § 4. Paragrafens enkelte underpunkter angir i liten grad *presise* kriterier, og det er dermed behov for omfattende bruk av skjønn. I vurderingene regner vi med at terskelen for å regne slike følger som er nevnt i forskriften og ovenfor som "vesentlige" er forholdsvis høy, og at reguleringsplaner med "normalt" konflikt- og kompleksitetsnivå ikke vil falle inn under de særskilte saksbehandlingsreglene.

Flere av underpunktene i paragrafen kan være relevante. I den påfølgende vurderingen av planforslaget/ planområdets forhold til kriteriene, er det gjennomgående brukt betegnelsen "planområdet". Dette betyr hele det området der reguleringsarbeid ble varslet, men er nå fordelt på 2 planer, ettersom man seinere er kommet til at den nye nedfartsløypa mer hensiktsmessig kan innsendes som egen sak.

I § 4 heter det at planer og tiltak skal behandles etter forskriften dersom de

pkt a),

*er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde,*

En må regne med at "særlig verdifulle" landskap m.v. vil ha kvaliteter og egenskaper ut over vanlig norsk natur, selv om denne som regel allment er verdifull. Tiltakene det reguleres for her, vil bli lokalisert i verdifullt landskap og naturmiljø, men neppe *særlig* verdifulle.

Når det gjelder kulturminner, er det påvist atskillige slike som er automatisk fredet. Disse blir tatt hensyn til i planleggingen og vil bli kommentert nærmere i planbeskrivelsen. Vi kan likevel ikke se at det er konflikt i en grad som burde utløse utredning etter forskriften.

Det fins også nyere tids kulturminner i området, men ingen av disse kan sies å være spesielt viktige. Det er for så vidt stor tidsdybde i området kulturminner, men det er neppe dekning for å kalle planområdet eller deler av det for et "kulturmiljø". I så fall vil de aller fleste reguleringsplaner av noe størrelse i norske kultur- og utmarkslandskap falle inn under forskriften, da rester av kullgroper, fangstgroper, små husmannsplasser osv. er svært vanlig.

pkt b)

*er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder, eller utgjør en trussel mot direkte truede eller sårbare arter og deres leveområder eller mot andre områder som er særlig viktige for biologisk mangfold.*

Så vidt vi kjenner til, er det ikke foretatt omfattende undersøkelser av biologisk mangfold i planområdet. Det synes imidlertid ikke å finnes lokaliteter innenfor området som har andre egenskaper enn dem som er typiske for skog- og høgfjellslie ellers i dal-baklia. En bør derfor kunne regne med at det ikke vil finnes plantearter og lignende som er direkte truede eller sårbare, og som de tenkte tiltak vil svekke situasjonen ytterligere for.

I og med at en del av planområdet strekker seg opp hele skogslia til høgfjellet, vil det være relevant å vurdere om planen kan true villreinstammen. I følge naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning går grensen for villreinsens leveområde i Nordfjella villreinområde fram til Tottetjednet og opp til toppen Totten, og grenser inn mot det som i dag er øvre del av de store skiheis- og løypearealene som i dalbunnen begynner ved Hemsedal Fjellandsby, og som er regulert til alpinområde. Ingen del av det aktuelle planområdet kommer derfor i konflikt med det registrerte leveområdet.

En trekkerte for hjortevilt (elg?) ligger i kartet; i området ved Rudningshaugen. Dette ser ut til å være et beitetrekk, ikke en forflytningsrute. Selv om reguleringen vil påvirke dette, bør det likevel ikke utløse en

KU-prosess etter forskriften. Dette trekket ligger for øvrig delvis i område Totten 1, som allerede er regulert og utbygd.

pkt c)

*er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelsen av friluftsliv, herunder markaområder, samt viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål og i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser.*

Naturområdene vest for idrettsplassen i Trøim sør/ Hugnadheim blir brukt til utøvelse av friluftsliv for Trøimsinnbyggerne, men er neppe "særlig" viktige i forskriftens betydning. Med forskriftenes betegnelse "markaområder" må en anta at det menes utmarksområder utenfor byer der det er lang avstand til andre store, sammenhengende naturområder.

pkt f)

*innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivs (sic!) områder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,*

Nedfartsområdet er i Hemsedal kommunes arealplan for det meste avsatt til byggeområde; alpinområde. Det samme gjelder areal for forbindelsesheis mellom nedfartens bunnområde og skisenteret. Av det gjenværende Inf-området er det bare en mindre del som reguleres til bebyggelse. Det meste av resten forblir Inf-område, mens en del også reguleres til landbruk. Dette fordi disse arealene gjerne fortsatt kunne vært Inf-område, men blir liggende innenfor plangrensene, og dermed av formelle grunner må stadfestes som landbruksområde - i dette tilfelle skogområde. Ingen av de nevnte områdene kan sies å ha *stor* betydning for landbruksvirksomhet.

De øvrige punktene i § 4 gjelder kriterier som ikke antas å være relevante i denne saken.

**Vår samlede vurdering blir derfor at det aktuelle planområdet neppe er et område der saksbehandlingsreglene for konsekvensutredninger skal gjøres gjeldende.**

Dette utelukker selvsagt ikke at Hemsedal kommune og andre berørte myndigheter kan stille bestemte krav til forslagsstilleren om utredninger osv. for å få saken tilstrekkelig opplyst før den legges fram til politisk behandling.

Det kan for øvrig opplyses at ingen av innspillene i forbindelse med kunngjøring av oppstart angir krav om konsekvensutredning etter forskriften.

### **3.2 Regulering av Totten Utvikling (Totten 1)**

Som nevnt foran, er et tidligere regulert hyttefelt tatt inn i det aktuelle planområdet og bekreftet. Dette gjelder et felt nordvest i området, ved Rudningshaugen. Reguleringsplanen for dette feltet er kalt "Totten Utvikling", og ble godkjent i mai 2004. Mye av feltet er allerede bygd ut. I den formelle planen ble også atkomstvegen fra Skiheisvegen tatt med. Atkomstvegen var til da kun opparbeidet fram til et eldre steinbrudd som lå i østenden av Rudningshaugen, og fikk videreført sin trasé rundt haugen og nordøstover til hyttefeltet

Som del av saksgangen ble det utviklet en samlet illustrasjonsplan for Totteskogen. Planen hadde til hensikt å kommunisere til kommunen og andre berørte myndigheter at utbygger ville sørge for å legge til rette for sammenhenger og helhetlige vurderinger når det gjaldt veg- og trafikksystem, skiløyper, generell arealdisponering, friluftsliv, behandling av kulturminner m.m. En del av disse temaene var også tatt opp i Ecosign-planen fra 97/ 98. I samråd med vegvesenet ble det også utarbeidet en trafikkvurdering og en støvvurdering. Ved sluttbehandlingen av reguleringsplanen forelå ennå ikke den

hovedvegutredningen som er nevnt flere ganger tidligere, og reguleringsplanen måtte derfor tilpasse seg den da påtenkte riksvegen.

### **3.3 Reguleringsforespørsel etter pbl § 30**

For å få et sikrere grunnlag for en videre regulering la Totten Utvikling AS v/ Asplan Viak AS spørsmålet om en reguleringsplan for hele Totteskogen fram for Hemsedal kommune til uttalelse. Beskrivelsen av mål og innhold i den påtenkte reguleringsplanen var med få mindre unntak, i samsvar med det reguleringsforslaget som nå er ferdig utarbeidet.

Det ble orientert om saken i kommuneplanutvalget i januar 2005 med positiv uttalelse, deretter gitt en behandling i planutvalget i april samme år, der det ble et knapt flertall mot regulering. Forslagsstiller ba da om å få lagt saken fram for kommunestyret, som ved behandling måneden etter anbefalte reguleringen i prinsipp.

### **3.4 Kunngjøring om igangsatt planlegging.**

I henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 ble oppstart av reguleringsarbeid kunngjort ved brev av 5. juli 2005 til berørte privatpersoner, organisasjoner og myndigheter, og i avisannonser henholdsvis i Hallingdølen den 9. juli og Aftenposten den 11. juli. Brevet inneholdt kartskisse over planområdet. Frist for henvendelser ble satt til 20. august s.å. Kunngjøringen gjaldt også den nye nedfarten fra ovenfor Vesletotten til Trøim, selv om dette var annonsert tidligere som egen reguleringssak. Det ble gjort oppmerksom på dette i kunngjøringen.

Innkommne merknader er referert og kommentert/ vurdert nedenfor.

#### ***Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, mottatt 20.07.2006***

Miljøvernavdelingen er kjent med de foreløpige planene. En konstaterer at området har særlige kvaliteter når det gjelder natur- og kulturlandskap og biologisk mangfold, med stor verdi for allment friluftsliv. Avdelingens vurderer det som positivt at området planlegges under ett. Ber ellers om en vurdering av planarbeidets forhold til forskriften om konsekvensutredning.

#### ***Kommentar:***

Om vurderingen av verdiene i området, deres innpasning i reguleringsforslaget og forholdet til KU-forskriften vises til beskrivelsen foran, bl.a. punktene 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 og 2.1.5. Relevante vurderinger er også gitt i drøftingen om forholdet mellom planarbeidet og KU-forskriften, pkt 3.1.

#### ***Statens vegvesen, Region sør, Øvre Buskerud distrikt, mottatt 29.08 2005***

Vegvesenet understreker viktigheten av vurdering av byggeområder i større sammenhenger. Ser det videre som viktig at ny trasé for rv 52 avklares gjennom kommuneplanrullering før det kan reguleres plan som berører avsatt korridor. Viser til kommunestyrets vedtak i forbindelse med riksvegutredningen om å se nærmere på alternativ IV c, som viser framtidig omkjøringsveg i form av lang korridor fra Ulsåk til Venås i et langt perspektiv.

Vegvesenet minner ellers om forholdet til kollektivtransport og skoleveger, og avklaring av konsekvensene av planarbeidet mht veg- og trafikkforhold på riks- og fylkesveger.

Det vises til behandlingen av reguleringsplanen for Hemsedal fjellandsby.

En minner også om den smale brua på fv 233 (dvs. Torsetbrua ved Fanitullen).

Vegvesenet vurderer videre at sammenhengende lokalveg på sørsida av Hemsil med forbindelsesarm til Trøim sentrum og økt parkeringskapasitet synes viktig for å redusere toppbelastninger på rv 52.

I brevet konstateres de normale byggegrensene for riks- og fylkesveger, men også behovet for dokumentasjon og tiltak hvis det foreligger særlige forhold.

Vegvesenet forutsetter ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

*Kommentar:*

Når det gjelder spørsmålet om kommuneplan og avsatt riksvegkorridor, viser vi til avsnittet 1.10 foran, om forholdet til offentlige og andre planer. Forslagstiller erkjenner at det er god planskikk å avklare slike spørsmål gjennom kommuneplan, men mener at det her -- både på grunn av kommunestyrets vedtatte føringer om endret trasé og ellers bred saksutredning -- kan være forsvarlig å endre kommuneplanens innhold gjennom reguleringsplan, slik plan- og bygningsloven for så vidt gir anledning til.

Om avklaring av trafikale konsekvenser vises til notat fra Rambøll Norge AS, og punktene 1.3, trafikksystem og 2.3.3, om følger av trafikksystemet, foran.

Når vegvesenet i sin uttalelse viser til behandlingen av fjellandsby-planen, regner vi med at en blant annet tenker på dens rekkefølgebestemmelser. Kort oppsummert antar vi at det foreliggende reguleringsforslaget imøtekommer disse gjennom å sikre følgende:

- Sammenhengende gangveg fra fjellandsbyen til sentrum
- Lokalvegssystem som minsker kapasitetsproblemet i krysset Skiheisvegen x rv.52
- Legger forholdene til rette for å få realisert nødvendig parkeringskapasitet på Øya ved Trøim sentrum.

Det siste gjennom mulighet for flytting av campingplassen.

**Norges Vassdrags- og energidirektorat . Mottatt 15.08.2005 (NVE-arkiv 498.1 /Buskerud, Hemsedal).**

Nevner at deler av planområdet er flomutsatt, og at evt. bebyggelse innenfor hundreårsflomivå i det utsatte området må utformes og plasseres slik at vannskader ikke oppstår. Viser til flomsonekart som er under utarbeidelse.

Ber om konkretisering av massetaksområde.

Ber om tilgang til og mulighet for ferdsel langs vassdraget.

Minner om vannressurslovens krav om opprettholdelse av et begrenset, naturlig vegetasjonsbelte langs bredden av elva.

*Kommentar*

En liten del av området ligger ned mot Hemsil. Planen legger ikke opp til byggeområder som kan bli flomutsatt. Av andre anlegg foreslås kjørebru og gangbru. Det vil være en selvfølge i prosjektering av disse at nødvendig flomsikring ivaretas.

Masseuttaksområde er lokalisert. Visse krav til drift er berørt i bestemmelsene.

Det er foreslått offentlig gangveg nær og langs elva.

Vi regner med at regulering av elvebredden til friluftsområde ikke uten videre "slokker ut" vannressursloven, og at nevnte vegetasjonsbelte skal opprettholdes.

**Buskerud fylkeskommune, utviklingsavdelingen. Mottatt 25.08.2005**

Planfaglige merknader:

Positivt at det aktuell området planlegges under ett, hvor helhet og sammenhenger kan ivaretas. Viktig for rekreasjon og friluftsliv, friluftsområder må tilrettelegges for alle. Hensynet til bar og unge bør få fokus i planforslaget.

Kulturminnevern:

Det nevnes tidligere kulturminneundersøkelser, og vedlagt er en nummerert liste over registreringene. Videre påpekes en mindre del av planområdet som ikke er befart, supplert med overslag over ressursbehov.

*Kommentar:*

Barn og unge som gruppe er generelt tatt hensyn til gjennom familieprofilen som er tilstrebet i området, med romslige skileikområder, aktivtetsområder, langrennsløyper og sommerturstier. Det er i planarbeidet gjort vurderinger i forholdet til kulturminner. Det vises til de relevante punktene i beskrivelsen og KU-vurderingen ovenfor.

***Olav O. Dokk, 2560 Hemsedal, avs. dato 04.08.2005***

Som grunneier av gnr/bnr 72/ 11, Lauparmyra (i planområdets nordvestre hjørne), mener Dokk at dette jordstykket bør være med i planområdet.

Som grunneier av 70/ 6, Svartbergskogen, gjør han krav på tilgang for utkjøring av skogsvirke.

*Kommentar:*

Det er tatt med så mye av Lauparmyra som trengs for å få ført fram lokalveg til møte med Skiheisvegen. Videre planlegging av dette arealet kan vanskelig koordineres med Totten Utvikling AS sine planer, og bør gjøres som eget planarbeid. I samråd med grunneieren har Totten Utvikling AS bestilt og latt gjennomføre arkeologiske undersøkelser på det aktuelle arealet.

Tilkomst til 70/ 6 vil ikke være problematisk i praksis. Totten Utvikling AS vil opprette avtale med grunneier om slik tilkomst og vilkårene for den.

Beskrivelse/ forslagsstillers saksutredning

avsluttet 12.10.2006, men revidert/ justert 07.05.2007

Asplan Viak AS v/ Børre Erik Eng

Justert av Hemsedal kommune ved Ivar Bergstøl oktober 2009 og januar 2010.