

Totten Utvikling AS
PLANPROGRAM
RAPPORT

Dato: 15.08.2018
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Totten Utvikling As
Tittel på rapport:	Planprogram
Oppdragsnavn:	Områderegulering Totteskogen
Oppdragsnummer:	617837-01
Utarbeidet av:	Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder:	Allan Hjorth Jørgensen
Tilgjengelighet:	Åpen

Forord

Asplan Viak AS er engasjert at firmaet Totten Utvikling AS til å utarbeide en områdereguleringsplan for området fra Bruhaug camping i øst til Hemsedal fjellandsby i vest. Styreleder i Totten Utvikling Sverre Kirkebøen er oppdragsgivers kontaktperson for oppdraget. Judith Hannele Aakre er kontaktperson for Hemsedal kommune. Planleggingen vil dessuten foregå i samarbeid med Skistar AS ved Martin Letzter.

Allan Hjorth Jørgensen er oppdragsleder for Asplan Viak.

Ål, 15.08.2018

Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder

Innhold

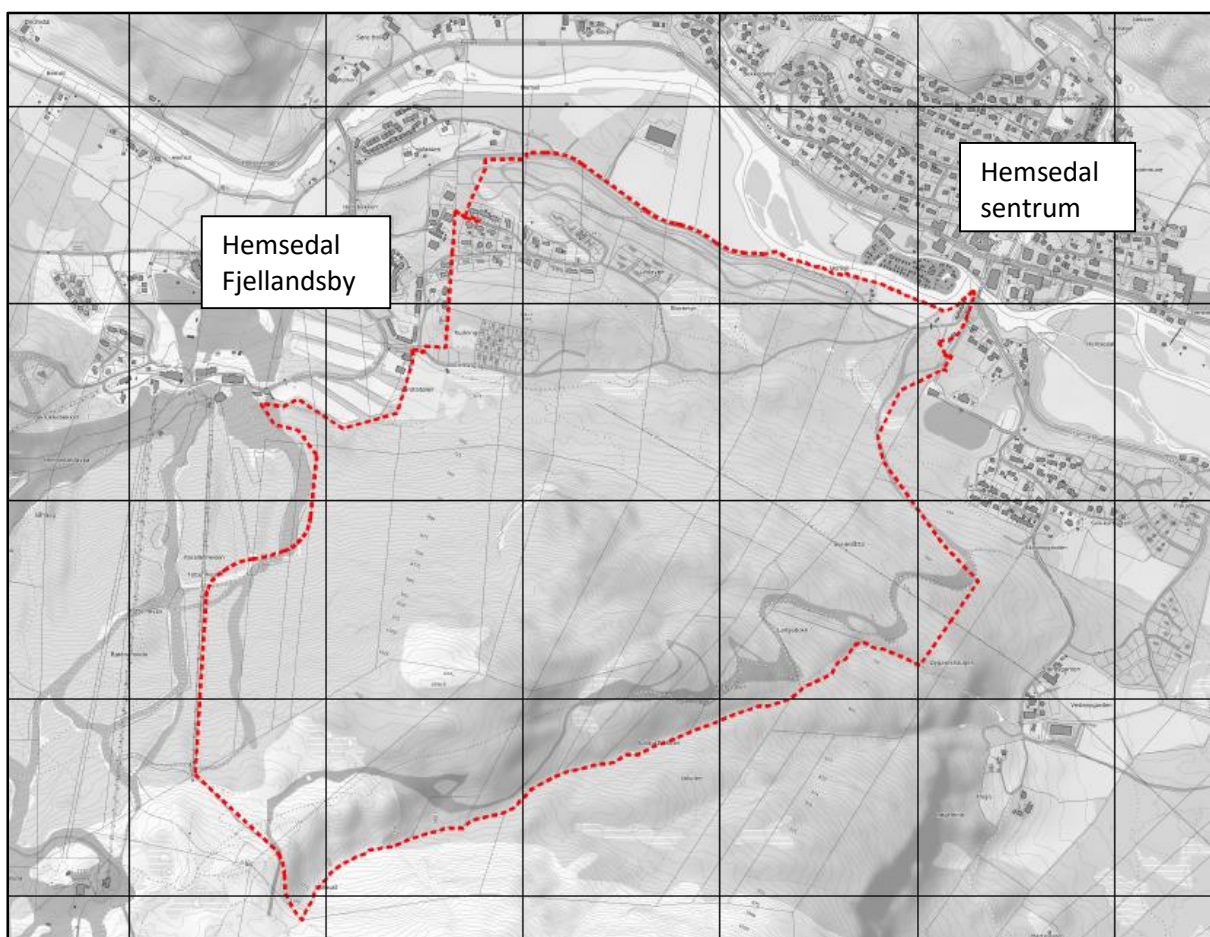
1. INNLEDNING	4
2. PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSNING	4
3. EKSISTERENDE PLANER I OMRÅDET	5
3.1. Kommuneplanens arealdel	5
3.2. Reguleringsplan	5
4. FØRINGER FOR PLANARBEIDET	7
4.1. Nasjonale føringer	7
4.2. Lokale føringer	8
5. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN	9
6. PLANPROSESS	9
6.1. Krav til konsekvensutredning	9
6.2. Fremdriftsplan	9
7. INNSPILL TIL PLANPROGRAMMET	9
7.1. Innspill fra offentlige instanser	10
7.2. Innspill fra privatpersoner	10
8. TEMAER FOR KONSEKVENsutREDNINGEN	10
8.1. Risiko og sårbarhetsanalyse	10
8.2. Kulturminner	10
8.3. Naturmangfold	10
8.4. Skitilbudet – alpint og langrenn	10
8.5. Landskap og estetikk	10
8.6. Flom	10
8.7. Skred	11
8.8. Veger	11
8.9. Vann og avløp	11
8.10. Andre tema	11
9. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER	11
9.1. 0-alternativet	11
9.2. Sammenstilling av virkninger	11
9.3. Avbøtende tiltak	11

1. INNLEDNING

Reguleringsarbeidet er varslet av firmaet Hallinglos i brev datert 1.2.2018. Ut fra områdets totale utviklingspotensial er det i samråd med kommunen valgt en planprosess med konsekvensutredning. Dette medfører behov for å supplere tidligere utsendte varslingsbrev fra Hallinglos med dette planprogram. Det gis anledning til å komme med innspill til planprogrammet. Tidligere innsendte innspill til varslingen vil bli ivaretatt i planarbeidet og trenger ikke bli sendt inn igjen.

Formålet med planprogrammet er å medvirke til en forutsigbar planprosess og fastlegge hvilke forhold det skal redegjøres nærmere for i planarbeidet. Planprogrammet fastsettes av Hemsedal kommune etter at fristen for innspill har gått ut.

2. PLANOMRÅDETS BELIGGENHET OG AVGRENSNING

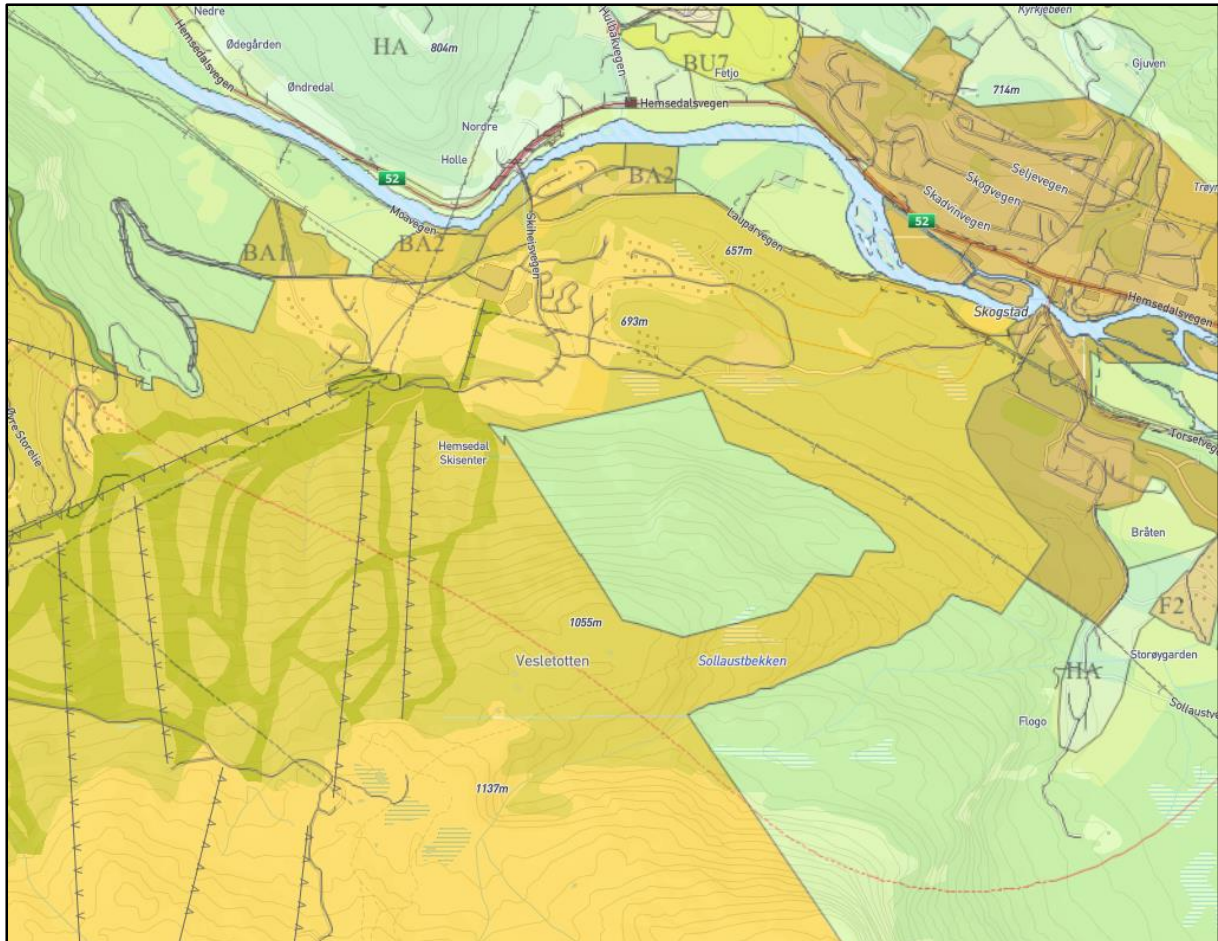


Bilde 1. Planområdet ligger mellom Hemsedal skisenter/Hemsedal fjellandsby og Hemsedal sentrum. Planens avgrensning ses med rødt omriss.

3. EKSISTERENDE PLANER I OMRÅDET

3.1. Kommuneplanens arealdel

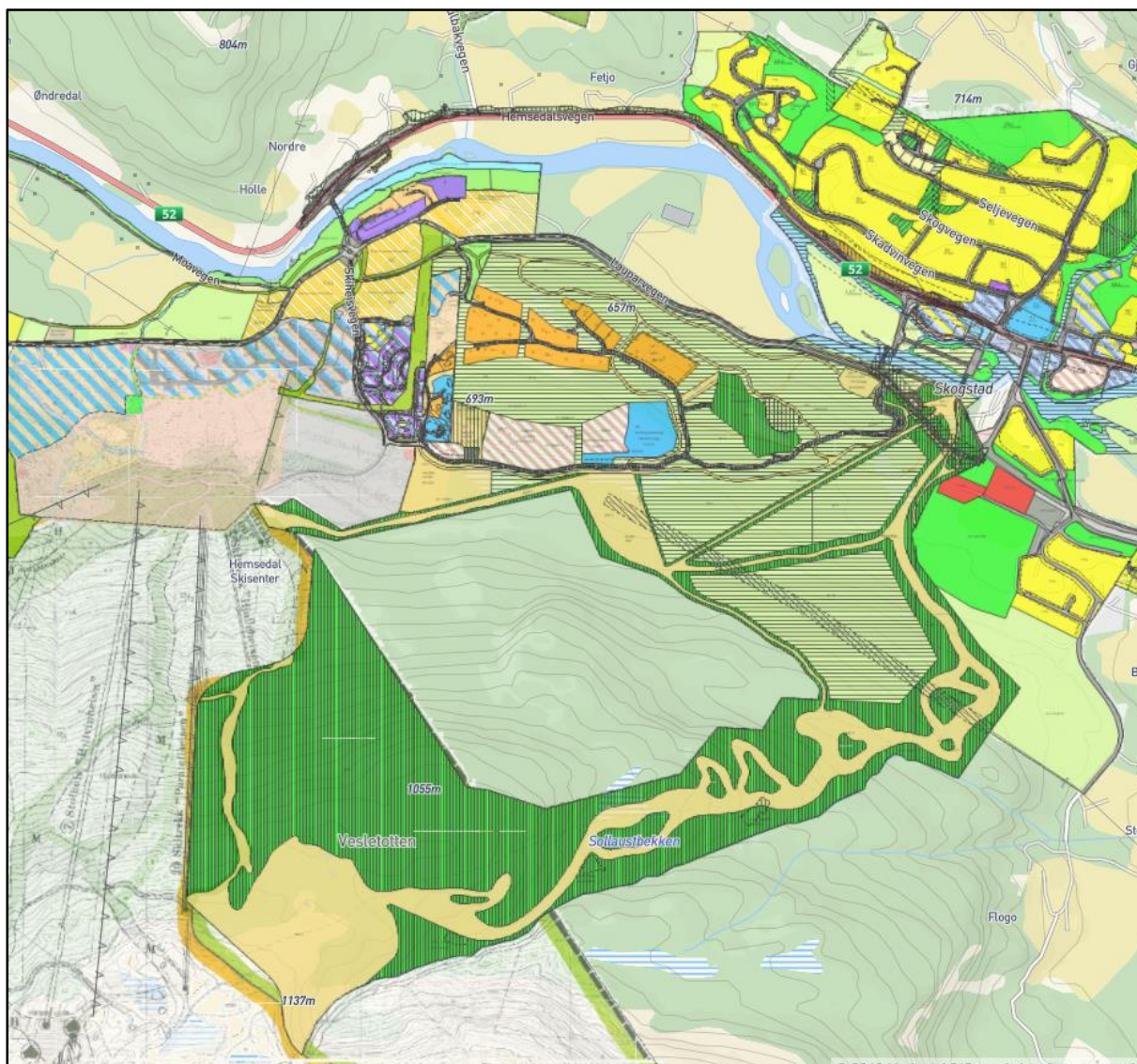
I kommuneplanens arealdel er planområdet stort sett avsatt til bebyggelse og anlegg. Et areal oppe i fjellsiden er avsatt til Inf-område. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 8.12.2011 og er under revisjon nå i 2018. Ny arealdel blir sannsynligvis vedtatt i 2019.



Bilde 2. Utsnitt av gjeldende arealdel av kommuneplanen. Den oransje fargen indikerer areal for bebyggelse og anlegg.

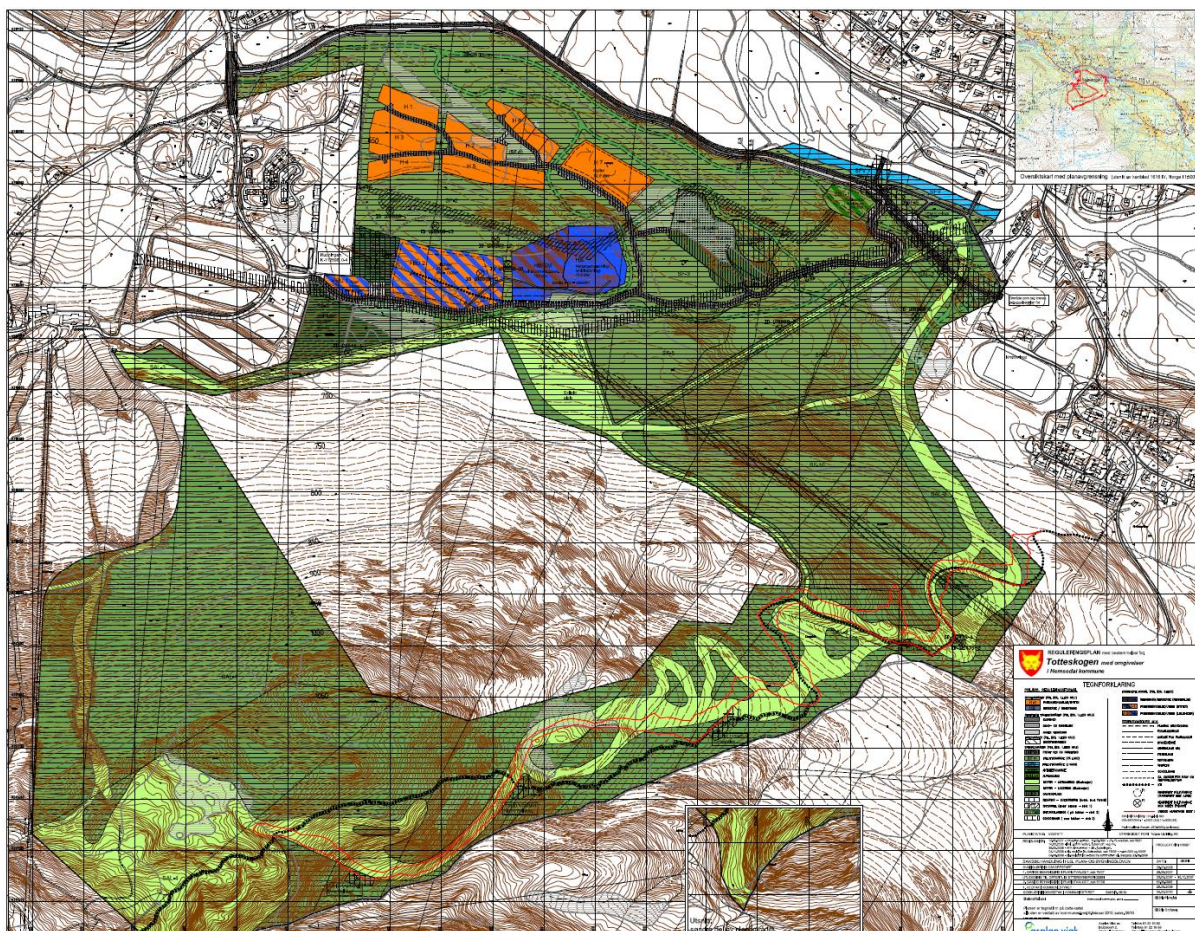
3.2. Reguleringsplan

Områdene øst og vest for planområdet er regulert. Vest for planområdet er det utarbeidet ny reguleringsplan for Hemsedal fjellandsby II, vedtatt 1.2.2018, planid 2016002. Øst for planområdet foregår det reguleringsarbeid gjennom områdereguleringsplanen for Trøym sentrum, planid 2018001. Denne reguleringsplanen er i skrivende stund lagt ut på høring. Nedenstående utsnitt er hentet fra nettstedet kommunekart.com. Nettstedet er ikke oppdatert med den vedtatte plan for fjellandsbyen II i vest.



Bilde 3. Utsnitt av eksisterende reguleringsstatus fra kommunekart.com. Nettstedet er ikke oppdatert med ny plan for fjellandsbyen i vest.

Planområdet er i dag regulert gjennom reguleringsplanen for «Totteskogen og ny nedfart til Trøim», vedtatt 4.2.2010, planid2009004. En del av tankegodset fra dette planarbeid vil bli videreført i den nye reguleringsplanen for Totteskogen.



Bilde 4. Reguleringsplanen for «Totteskogen og ny nedfart til Trøim», vedtatt 4.2.2010, planid2009004.

4. FØRINGER FOR PLANARBEIDET

4.1. Nasjonale føringer

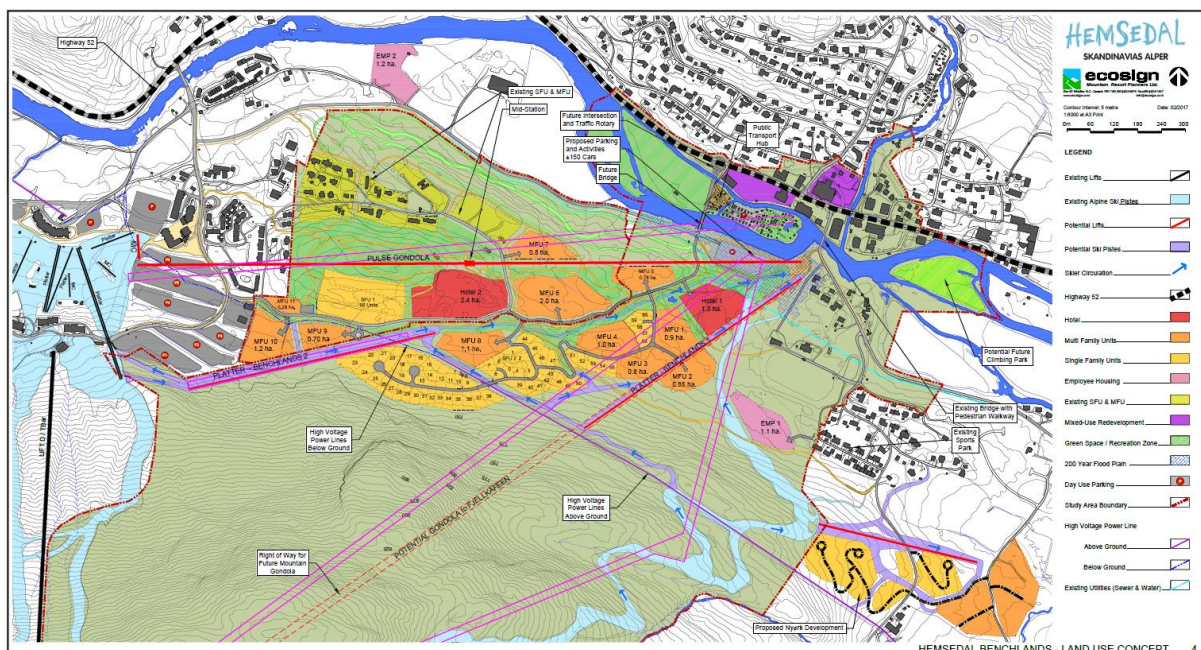
Nedenstående oppgis en rekke overordnede føringer med betydning for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, men angir føringer som anses som viktige i forbindelse med reguleringsplanarbeidet og omhandler tema som statlige og regionale myndigheter har spesielt fokus på.

- Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008
- Forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854
- Kulturminneloven av 06. august 1978
- Naturmangfoldloven av 19. juni 2009
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26.09.2014
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging av 04. september 2009.
- Lov om tilgjengelighet og diskriminering (Universell utforming) av 20. juni 2008
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging av 20.09.1995
- Den europeiske landskapskonvensjonen, i kraft 1.mars 2004.
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven, T-1513, 2012
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, oppdatert 2017
- Retningslinje 2-2011 frå NVE. Flaum- og skredfare i arealplanar
- St. melding nr. 34 om norsk klimapolitikk (2006-2007)
- St. melding nr. 26 – Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand (2006-2007)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 12. juni 2015

4.2. Lokale føringer

Hemsedal kommunestyre gjorde i sak 31/17 et vedtak som har betydning for utarbeidelse av planen. I vedtaket går kommunestyret inn for at området reguleres samlet i privat regi og i tråd med «ei langsiktig arealutvikling i tråd med inspel frå Veien videre-prosjektet.»

«Veien videre» var et prosjekt som grunneierne og næringsdrivende i Hemsedal utviklet i lag for å få til en samordnet utvikling i området mellom Fjellandsbyen og sentrum. Firmaet Ecosign ble engasjert for å utarbeide et overordnet arealdisponeringsforslag. Målet med deres forslag har vært å optimalisere arealene i et destinasjonsutviklingsperspektiv. Samfunnet og området er i kontinuerlig utvikling og det er allerede momenter i prosjektet som det er funnet andre løsninger på. Likevel vil den nye reguleringsplanen bygge på mange av hovedprinsippene i arbeidet fra «Veien videre» med tilhørende oppslutning fra Hemsedal kommune. Nedenfor ses utsnitt fra rapporten i form av Ecosigns overordnede skisse til arealutvikling.



Bilde 5. Land use concept, utarbeidet av firmaet Ecosign.

5. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en videre utvikling av området som tar hensyn til helheten. Området er et viktig aktivitetsområde for både fastboende og tilreisende, samtidig som det har stort potensiale for videreutvikling for både nærings- og fritidsutbygging.

Områdereguleringen vil ivareta nedfarter, fremtidige heiser, langrenns løyper, sykkeløyper, ferdselsårer for myke trafikanter, fremtidige veger, vann- og avløp samt en rekke andre tema ut ifra et overordnet perspektiv. Planen vil være detaljert for direkte utbygging på noen områder, mens andre områder vil kreve detaljreguleringsplan før utbygging.

6. PLANPROSESS

6.1. Krav til konsekvensutredning

Planområdets utbyggingspotensial tilsier at planen hører under regelverket omfattet av konsekvensutredning. Store deler av området er regulert til bebyggelse fra før, men ikke utredet etter ku-forskriften på tiltaksnivå og det gir dermed ikke unntak fra kravet.

I praksis er de fleste tema i området utredet fra før og det foreligger stor eksisterende kunnskap om området i form av utredninger til biologisk mangfold, kulturminner, trafikk m.m. En prosess etter ku-forskriften vurderes dermed ikke til å medføre vesentlig større utredningsbehov enn en tradisjonell planbeskrivelse. I praksis vil det bli utarbeidet en kombinert planbeskrivelse og konsekvensutredning.

6.2. Fremdriftsplan

Det er lagt opp til følgende fremdrift på planarbeidet:

Februar 2018	Varsling om oppstart av planarbeid ved firmaet Hallinglos
16. aug.	Utsending av planprogram
27.sept	Høringsfrist planprogram
18. okt.	Fastsettelse av planprogram i planutvalget
Aug –nov.	Utarbeidelse av utredninger og planleveranse
15. nov	Levering planleveranse med konsekvensutredning
Des	1. gangs behandling i planutvalget
Des/jan	Offentlig ettersyn i 6 uker
Febr. 2019	2. gangs behandling
Febr/mars 2019	Sluttbehandling i kommunestyret

Fremdriften forutsetter at det ikke kommer myndighetskrav om ekstra særutredninger eller annet som må utredes av eksterne.

7. INNSPILL TIL PLANPROGRAMMET

Innspill til utsendt varsling om oppstart samt planprogrammet oppsummeres og kommenteres under dette kapittel før planprogrammet fastsettes av kommunens planutvalg.

7.1. Innspill fra offentlige instanser

7.2. Innspill fra privatpersoner

8. TEMAER FOR KONSEKVENsutREDNINGEN

Under følger en gjennomgang av forskjellige temaer som vil inngå i planleveransen

8.1. Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal gjøres en gjennomgang av hvilke forhold i tilknytting til tiltakene i planen som kan utgjøre en risiko for uønskede hendelser og en fare for mennesker, miljø og materielle verdier. Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planen som skal ligge til grunn for både forebygging av uønskede hendelser og forberedelser for håndtering av uønskede hendelser. Det vil bli brukt samme metodikk som i ROS-analysen for områdereguleringen for Trøym fra 2018.

8.2. Kulturminner

Området er tidligere befarert for automatisk fredete kulturminner. I forbindelse med varslingen av planarbeidet har Buskerud fylkeskommune satt krav om at tidligere undersøkelser blir supplert. Supplerende undersøkelser har blitt utført av Buskerud Fylkeskommune i løpet av sommeren 2018. Rapport fra arbeidet er mottatt og det er ikke funnet nye automatiske fredete kulturminner innen planområdet.

8.3. Naturmangfold

Planområdet inngikk tidligere i utarbeidet utkast til reguleringsplanen for Trøym sentrum vest og i den forbindelse ble det gjennomført en konsekvensvurdering av naturmiljøet. Rapporten er fra 2013 og det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere vurderinger i forhold til naturmangfold.

8.4. Skitilbudet – alpint og langrenn

Det er helt essensielt for planarbeidet å ha gjennomtenkte løsninger både for alpin og langrenn. Plasseringen av heiser og nedfarter for alpin vil danne grunnlaget for plangrepet og det vil være fokus på å få minst mulig konflikt mellom veger og skitraseer. Langrenns nettet gjennom området og tilkoplinger til etablert rulleskiløype vil også være sentralt. Løsningene vil baseres på analysen foretatt av det amerikanske selskapet Ecosign samt dialog med Skistar i planprosessen.

8.5. Landskap og estetikk

Det er utført vurderinger av utbyggingens konsekvenser for landskapet gjennom planarbeid for Trøym sentrum vest og diverse tidligere utredninger i planområdet. Igjennom planarbeidet vil tidligere vurderinger bli supplert av 3D modell som gir et inntrykk av hvordan området vil bli i et lengre perspektiv med etablert hotell, nye heiser, nedfarter, fritidsbebyggelse m.m.

8.6. Flom

I forhold til flom foreligger det eksisterende beregninger av flom langs Hemsil. Det er områdene nordøst i planområdet som er berørt. Planen med bestemmelser vil ta hensyn til flom slik at evt. byggetiltak innen disse områdene vil kreve avbøtende tiltak. Det vurderes ikke til å være behov for ytterligere utredninger på reguleringsplannivå.

8.7. Skred

Store deler av planområdet inngår i aktsomhetssoner for forskjellige typer skred. Gjennom planarbeidet vil det bli foretatt beregninger og vurderinger av geologer slik at de byggeområder som reguleres har tilstrekkelig sikkerhet i henhold til regelverket.

8.8. Veger

Vegløsninger og sammenkoplinger med reguleringsplanene i øst og vest vil bli ivaretatt. Det er utført trafikkanalyse for overordnet vegnett i forbindelse med reguleringsplanen for fjellandsbyen II. Analysen tilsier at den totale utbyggingen sør for Hemsil medfører behov for en ny vegadkomst fra riksvegen. Den nye adkomst er regulert gjennom reguleringsplan for Trøym og går over Øya. Reguleringsplanen for Totteskogen vil sikre god sammenheng med eksisterende vegnett og også ivareta behovet for å avsette en trase for Fv. 233 som henger sammen med områdereguleringsplanen for Trøym. Behovet for denne trase er i et langt tidsperspektiv. Det vurderes ikke som behov for nye utredninger knyttet til trafikk, men dukker det opp problemstillinger vil de bli avklart undervegs av trafikkingeniør.

8.9. Vann og avløp

Området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ledninger vil hovedsakelig bli lagt langs vegene og med mest mulig selvføll. Prosjektering av vann- og avløpsnettet vil foregå på byggesaksnivå.

8.10. Andre tema

Andre tema som vil inngå i den kombinerte konsekvensutredning og planbeskrivelse er:

- Områdets egnethet
- Barn og unges interesser
- Universell utforming
- Klima og energi
- Parkering
- Støy
- Renovasjon
- Friluftsliv

9. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER

Sist i den kombinerte planbeskrivelse og konsekvensutredning av planen vil det være en sammenstilling av planens virkninger. Metodikken fra forskrift om konsekvensutredninger vil bli brukt.

9.1. 0-alternativet

0-alternativet innebærer i hovedsak en videreføring av dagens forhold. 0-alternativet vil være referansealternativet som planforslaget vurderes opp mot.

9.2. Sammenstilling av virkninger

Det vil gjøres en sammenstilling av virkninger og en sammenligning og vurdering av tiltaket i forhold til 0-alternativet.

9.3. Avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.