

Planbeskrivelse

Områdeplan for Holsåsen



12.03.14

Vedtatt i kommunestyret 26.03.14, sak 6/14.

DBC
ARKITEKTUR AS
SIVILARKITEKTER MNAL

INNHALDSFORTEGNELSE:

Kap.:

Side:

Innledning.....	3
1.1 Oppdragsgiver	3
1.2 Planlegger.....	3
1.3 Visjoner og formålet med planarbeidet.....	3
2 Planområdet, eksisterende forhold	4
2.1 Gjeldende reguleringsplan.....	4
2.2 Gjeldende kommuneplan.....	4
3 Planprosessen	4
3.1 Deltagere i planprosessen.....	4
3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid	4
3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan	5
3.4 Saksbehandling etter levering til kommunen	5
3.4.1 1. gangs behandling UPU, 17.08.11, sak 65/11.	5
3.4.2 Offentlig høring 27.08.11-10.10.11	5
3.4.3 2. gangs behandling UPU, 14.11.12, sak 59/12:	5
3.4.4 Kommunestyret 31.01.13, sak 2/13:.....	6
3.4.5 Ny 1. gangs behandling UPU, 13.11.13, sak 71/13:	6
3.4.6 Ny offentlig høring 28.11.13 til 13.01.13:	6
3.4.7 Ny 2. gangs behandling UPU, 13.02.14, sak 5/14:	6
4 Planforslaget:.....	6
4.1 Planens utstrekning og arealer.....	6
4.2 Beskrivelse av området	7
4.3 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny.....	9
4.4 Vann- og avløp	9
4.5 Massedeponi.....	10
4.6 Alternative energikilder.....	10
4.7 Renovasjon.....	10
4.8 Konsekvensutredning	10
4.9 Trafikk og veger	10
4.10 Landskap	11
4.10.1 Beskrivelse av område	11
4.10.2 Konklusjon	12
4.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse	12
4.12 Naturmangfold	13
4.13 Friluftsliv	17
4.13.1 Sommerstier	17
4.13.2 Vinterløyper	18
4.14 Kulturminne	18
4.15 Vassdrag	19
4.16 Støy.....	19
5 Konklusjon	19

Innledning

1.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Hol kommune, Holsåsen utmarkslag og "Holsåsen vest".

1.2 Planlegger

DBC-arkitektur as ble etablert i 1993 og tilbyr tjenester innen arkitektur, arealplanlegging, og prosjekteringsledelse. Selskapet har sin hovedvirksomhet i Hallingdal, men dekker også hele Sør-Norge. Oppdragsgivere er både offentlige og private. Selskapet gjør bruk av avansert IKT- verktøy og tilbyr et fagnettverk både i og utenfor Hallingdal Næringshage som bidrar til stor fleksibilitet, kompetanse og kapasitet.

Prosjektleder for denne planen er arealplanlegger Torstein Kaslegard.

1.3 Visjoner og formålet med planarbeidet

Hovedhensikten med planarbeidet er å skape en bærekraftig videreutvikling av Holsåsen som rekreasjonsområde, samt å videreutvikle Holsåsen som et attraktivt område for fritidsbebyggelse.

Aktiviteter og næring

Gjennom prosjektet "Holsåsen 2015" vil grunneierne utvikle Holsåsen gjennom bruk av egen og ekstern kompetanse.

Som en del av prosjektet mener man at Holsåsen kan tilby bærekraftige sommeraktiviteter basert på flott kulturlandskap og sti-nett. I dette ligger kulturhistoriske opplevelser, bruk av verneområdet Branden, kunnskap-sti, tilrettelagte for samlings- og utsiktspunkter, sportsfisk, opplevelse innen stølsliv og servering, sykkelmuligheter på sti og vei, samt andre sommeraktiviteter som prosjektet vil produsere.

Utvikling av områdeplan og området Holsåsen gjennom prosjektet "Holsåsen 2015" vil skape bærekraftige og framtidsrettede muligheter innen reiseliv som gir muligheter for varme senger og næringsaktivitet som igjen skaper arbeidsplasser lokalt.

Nærmiljøanlegg med mulighet for installasjon av heis til bruk i forbindelse med vinteraktiviteter er en viktig del av et helhetlig tilbud man ønsker å tilby på Holsåsen. Anlegget ønskes utbygd som et bærekraftig og framtidsrettet nærmiljøanlegg for vinteraktiviteter tilpasset det behov man ser på Holsåsen.

Anlegget skal i kombinasjon med lysløype og utviding av eksisterende skiløyper gi området særdeles gode kvaliteter som vil være positivt for allmenn friluftsliv og idrett, opplevelse og rekreasjon blant brukere av Holsåsen.

Planarbeidet har derfor sett på en fortetting/utvidelse av eksisterende reguleringsplan for Holsåsen som er i samsvar med kommuneplanens arealdel for Hol, vedtatt 18.03.04.

Historikk

Opprinnelig ble det i 2005 varslet oppstart av revisjon av eksisterende reguleringsplan inklusiv utviding for østre del, samt ny reguleringsplan for vestre del i 2005. Som følge av graden av fortetting og ny Plan- og bygningslov varslet man derfor planarbeidet i dette området på nytt.

Planarbeidet skal videre ivareta arealer til friluftsmål, aktivitetsområder og sti- og løypetraseer.

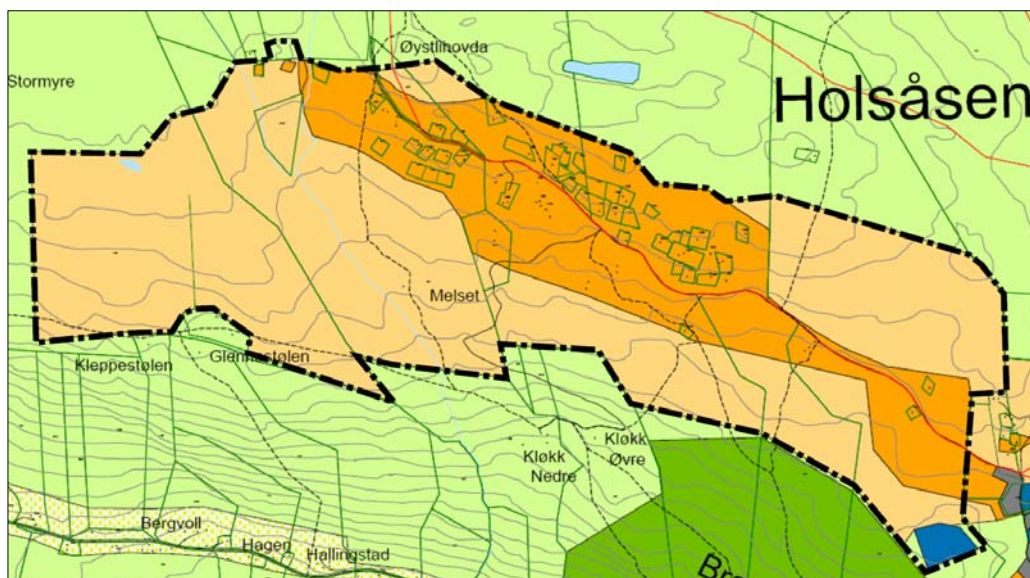
2 Planområdet, eksisterende forhold

2.1 Gjeldende reguleringsplan

- ♦ Deler av området ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Holsåsen, sist vedtatt 31.08.2000, planid 062009020. Den nye områdeplanen erstatter denne.

2.2 Gjeldende kommuneplan

- ♦ I gjeldende arealdel av kommuneplan er planområdet avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, framtidig fritidsbebyggelse og næringsområde. I tillegg var det



satt krav om utarbeidelse av grønnstrukturplan før området kunne inngå i reguleringsplan.

3 Planprosessen

3.1 Deltagere i planprosessen

Oppstartmøte med kommunen ble holdt 28.04.10. Der ble det bestemt at det skulle lages felles områdeplan for Holsåsen II og Holsåsen vest. Det er undervegs vært møter internt mellom grunneierne og møter med saksbehandler i kommunen.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort i Hallingdølen med brev datert 08.06.10. Det ble sendt brev til offentlige instanser og eiendommer innenfor eller som grenser inntil planområdet med brev datert 06.07.10. Frist for uttale var 10.08.10.

Dokumentliste i forbindelse med forhåndsvarslingen m.m. (Brevene ligger også vedlagt):

- Brev til Hallingdølen datert 08.06.10.
- Brev til "jf adresseliste" datert 06.07.10.
- Brev fra Buskerud Fylkeskommune kulturminne datert 10.08.10

- Brev fra Fylkesmannen i Buskerud datert 04.08.10
- Brev fra Statens Vegvesen datert 10.08.10
- Brev fra Holsåsen vel v/Inger-Lise Jespersen datert 21.08.10
- Brev fra Anna Rognerud Drageset og Bengt Drageset datert 10.08.10
- E-post fra Arve Strøm-Erichsen datert 10.08.10
- E-post fra Erik Danielsen datert 09.08.10
- E-post fra Birger Heyerdal datert 11.08.10

3.3 Innspill til planarbeidet/merknader til plan

- ♦ Fylkeskommunen:
 - ♦ Kulturminne: Ber om å få et møte før endelig område for kulturminner blir satt.
- ♦ Fylkesmannen:
 - ♦ Ber om at forhold knyttet til grønnstruktur, allmenne friluftsinnteresser, landskap, inngrepfrle naturområder, biologisk mangfold, vassdrag og energi blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.
- ♦ Statens Vegvesen:
 - ♦ Ber om at krysset ut på FV50 blir vurdert.
- ♦ Naboer:
 - ♦ For stor ny bebyggelse. Viktig at sti og løypesystemet blir ivaretatt.

3.4 Saksbehandling etter levering til kommunen

3.4.1 1. gangs behandling UPU, 17.08.11, sak 65/11.

Planforslaget blir vedtatt lagt på høring med mindre justeringer av plankart og bestemmelser.

3.4.2 Offentlig høring 27.08.11-10.10.11

Det kom inn 19 merknader fra hytteeiere og 5 merknader fra offentlige og regionale instanser. Fylkesmannen hadde innsigelse til planforslaget. Hovedpunktene i innsigelsen:

- Vil fjerne 27 tomter.
- Deler av H3 reduserer INON.
- Manglende grøntsone i felt H4 langs Brenden.
- Manglende bestemmelse om vannbåren varme felt H/TB1.
- Manglende vurdering av villreinens leveområde.

Det ble holdt forhandlingsmøte med Fylkesmannen 09.02.12. Som en konsekvens av innsigelsen ble det utredet i planbeskrivelsen kap 4.12.3 om konsekvens vedrørende INON og villrein. Dette siste basert på notat utarbeidet av Aurland naturverksted datert 07.05.12. Manglende grøntsone og bestemmelse om vannbåren varme ble tatt inn i bestemmelsene. Antall tomter som skulle fjernes ble redusert til 19.

3.4.3 2. gangs behandling UPU, 14.11.12, sak 59/12:

Innstilling fra administrasjonen etterkom innsigelsen fra Fylkesmannen. Uvalget valgte å vedta planen med alle tomtene inne og sendte den til kommunestyret med innstilling at kommunestyret ikke kan egengodkjenne områdeplanen og at saken sendes Fylkesmann.

3.4.4 Kommunestyret 31.01.13, sak 2/13:

Kommunestyret vedtok innstillingen fra UPU og planen ble sendt Fylkesmannen. 08.05.13 ble det holdt mekling med Fylkesmannen. Resultat her ble at Fylkesmannen opprettholdt sin opprinnelige innsigelse og skisserte tre løsninger for behandling videre. Kommunestyret behandlet dette 29.08.13 sak 50/13 og vedtok å sende planen tilbake til administrasjonen for å vurdere endringer i planforslaget, for eksempel fjerning og/eller flytting av tomter.

3.4.5 Ny 1. gangs behandling UPU, 13.11.13, sak 71/13:

Det ble utarbeidet revidert plan der de 13 tomtene Fylkesmannen ikke kunne akseptere under meglingen 08.05.13 ble flyttet mer inn og ned i hytteområdet. Dette vedtok utvalget å legge på høring.

3.4.6 Ny offentlig høring 28.11.13 til 13.01.13:

Den offentlige høringen dreide seg om de justeringer som ble gjort i siste runde. Det kom derfor ikke inn så mange merknadene. Det kom inn to merknader fra hytteiere som ble løst. Fylkesmannen hadde en del faglige råd og to konkrete spørsmål til bestemmelsene som kommunen svarte på.

3.4.7 Ny 2. gangs behandling UPU, 13.02.14, sak 5/14:

UPU vedtok følgende innstilling til kommunestyret:

1. Kommunestyret vedtar områderegulering for Holsåsen med hjemmel i plan- og bygningssloven § 12-12.
2. Reguleringsplan for Holsåsen ID062009020 vedtatt 31.08.00, inkludert alle senere endringer, oppheves.

4 Planforslaget:

4.1 Planens utstrekning og arealer

Planområdet er på ca 2056 daa

Formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

Fritidsbebyggelse – frittliggende (H)

Fritids- og turistformål (H/TB)

Skianlegg (F1), Nærmiljøanlegg (F2)

Vann- og avløpsanlegg, Trafo.

Steinbrudd og masseuttak (SM)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

Veg

Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

Grønnstruktur

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Bevaring av kulturminner

Hensyn landskap

Hensyn friluftsliv

Hensyn landbruk
Frisiktsone
Arealoppgave:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	256,00	658411,57
3001 grønnstruktur	79,00	260632,09
1540 vann- og avløpanlegg	3,00	77,67
2080 parkering	3,00	2022,28
5110 landbruksformål	11,00	959254,65
1510 energianlegg	1,00	44,17
2010 veg	60,00	100258,51
1560 øvrige kommunaltekniske anlegg	1,00	21,37
1440 nærmiljøanlegg	1,00	3633,20
1542 avløpsanlegg	4,00	2802,49
1541 vannforsyningsanlegg	7,00	212,81
1170 fritids- og turistformål	1,00	17213,58
1410 skianlegg	2,00	25228,25
1201 steinbrudd og masseuttak	1,00	25979,62
Totalt:	430,00	2055792,25

4.2 Beskrivelse av området

Bebyggelse.

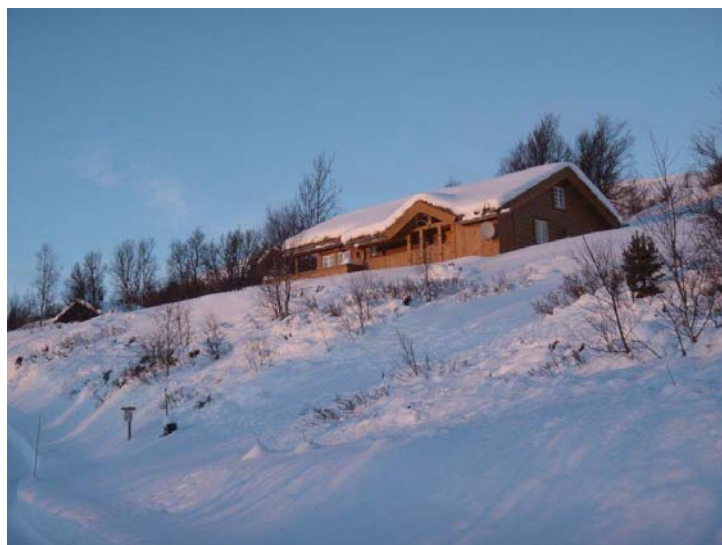
Det er i området 100 eksisterende tomter. I planforslaget er det tegnet inn 144 nye tomter. I tillegg er det satt av 5 områder til framtidig fritidsbebyggelse med krav til detaljplan og ett område for kombinert fritids- og turistformål som også har krav om detaljplan.

Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder

Ved vurdering av nye hytter har vi bl.a. brukt grønnstrukturplanen, eksisterende bebyggelse og infrastruktur som utgangspunkt. I tillegg er plasseringene vurdert i terrenget og det er utarbeidet helningskart som er brukt til å kontrollere.

Det er ønskelig at hyttebygging foregår i terreng med mindre helning enn 1:6, at det kan godkjennes hyttebygging med helning mellom 1:6 og 1:4 på spesielle vilkår og at hyttebygging med helning mer enn 1:4 ikke skal tillates (hytteveilederen). Som en ser av helningskartet ligger noen av tomtene i bratt terreng.

Eksisterende hytte i området med terreng brattere enn 1:4:



Dette er likevel vurdert som forsvarlig.

Som man ser av bildet av en eksisterende hytte som ligger brattere enn 1:4 så gjør riktig hytte og riktig tomtarbeid at dette kan bli en god løsning. Vi har også sett strenge krav til skjæring/fylling og krav til maks bygningsbredde i områder med bratt terreng i

bestemmelsene:

"Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng for fritidsboliger er 1,5 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være større enn graden av fylling i forkant. Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er mindre enn 4,5 meter. I terreng med stigning mellom 1:5 og 1:4 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 5 meter målt på utside grunnmur. Bredere bygningskropper skal trappes og følge terrenget.



Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med naturtorv/tilsåes.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antennor og flaggstenger som kommer over mønehøyden."

Det er under oppføring en hytte i området som viser at en smal hytte, gjerne oppdelt i seksjoner glir godt inn i terrenget. Denne hytten har en BRA inklusiv parkering og anneks på 165 m².



Nye tomter har fått BRA på 216 m² inkl parkering med unntak av tomter i bratt terreng som har fått lavere BRA. Dette siste på grunn av tomtenes utforming og helning.

Eksisterende tomter har også fått 216 m² med noen unntak som er ramset opp i bestemmelsene.

I de områdene det er satt krav til detaljplan er det satt krav om maks antall tomter og utnyttning. Endelig planløsning i disse områdene vil bli bestemt i detaljreguleringen.

Tuntomt gnr 13 bnr 29.

Eiendommen gnr 13 bnr 29 er en stor tomt som ligger sammen med andre tuntomter. For å samle tuntomter i et område, er nevnte eiendom foreslått endret til tuntomt hvor utnyttingsgrad økes tilsvarende. Dette er også etter ønske fra tomteeier.

Grensejustering tomt gnr 13 bnr 42.

Etter avtale med tomteeier og grunneier ved nevnte tomt er det foretatt en grensejustering. Tomta er ikke økt i areal, men justert for å få bedre fremkommelighet for hovedskiløype.

Område for kombinert fritids- og turistformål.

I overordnet plan for Holsåsen er det innregulert et turistformål-område som i størrelse tilsvarende H/TB1. Som nevnt tidligere ønsker nå grunneierne og tilrettelegge Holsåsen bedre med tanke på område for aktiviteter med blant annet et mindre skitrekk. Tenker man utleieenheter bør disse ligge inntil et slikt aktivitetsområde. Det er med bakgrunn i dette at man ønsker å flytte området for turistformål på Holsåsen lenger vestover – og til det området som nå er regulert til H/TB1.

Mulig antall personer i forslag til Områdeplan for Holsåsen.

Område	Areal	BYA %	Antall boenheter	Senger/leilig.	Personer
Eksist. hytter			100	6	600
Nye hytter			144	6	864
H1-H5			127	6	762
H/TB1	17 daa	0,15	55	6	330
SUM					2.556

Det er stipulert 1.956 nye senger i hele områdeplanen.

Tabellen synliggjør et teoretisk antall personer innenfor planområdet på Holsåsen. En vil sterkt presisere at det i praksis vil være adskillig mindre antall personer i området samtidig. Med en beleggsprosent på 50-60 % på leiligheter og at fritidsboliger antas brukt 60-80 døgn i året, vil antall faktiske personer bli betydelig lavere enn hva tabellen viser.

Hensynssoner og bebyggelse.

Enkelte tomter går inn i hensynssoner. Foruten noen få nye tomter, gjelder dette noen eksisterende tomter. Sistnevnt forårsakes av allerede etablerte tomter, stier og veier. For nye tomter gjelder dette i hovedsak på deler av Bufarsvegen. Dette er en sti-trasé som er lite i bruk. Et annet viktig forhold her er at hytteplasseringen på tomta er i motsatt side av hvor stien/hensynssona ligger. Følgelig vil ikke bebyggelsen påvirke stien som ferdselstrasé – og bebyggelsen kommer mye lenger unna enn hensynssona fordi det er satt ned påle hvor hytta skal stå. Vi kan derfor ikke se at det skaper noe problem at hensynssona går inn på eiendommene. Dette vil være som for enhver annen type byggegrense som settes på et byggeområde. Vi vil også sterkt understreke at Grøntstrukturplan ikke er et juridisk dokument, men en veileder. Derfor må enkelte slike løsninger kunne tilpasses i planen.

4.3 Vegetasjon – behandling av eksisterende og ny

Det er satt krav til hvorledes terrenget skal behandles. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre

4.4 Vann- og avløp

Strøm og avløp er allerede etablert til området. Eksisterende avløpsanlegg må utvides. Revidert VA plan ligger vedlagt. Vann baserer seg på enkeltvis eller felles borebrønner.

4.5 Massedeponi

I området SM1 er det regulert inn et område for steinbrudd og masseuttak. I SM1 kan det tas ut løsmasser og stein. Det er viktig å være klar over at man snakker om fjerning av overflatemasser til en dybde på 2 – 3 meter, og fjerning av stein og storblokk som ligger oppå overflaten.

Produserte masser kan mellomlagres, og det kan i området mellomlagres masser i forbindelse med hytteombygging i planområdet. Området vil være viktig i forbindelse med utbygging av infrastruktur og tomter i planområdet. Videre vil området være viktig i forbindelse med utvidelse av eksisterende hovedveg gjennom området.

Området SM1 er også positivt i forhold til miljø. I dag blir det fraktet en del masser inn i området fra andre masseuttak i Hol/Ål. Dette skaper mye trafikk på adkomstvegen opp på Holsåsen fra RV50. Ved etablering av området SM1 spares miljøet både i forhold til trafikk og utslipp av gasser fra drivstoff.

4.6 Alternative energikilder

Omfanget av planen er vurdert som for liten til at det kan lønne seg med alternative energikilder. Salg av ved er en god tilleggsnæring for gardsbrukene så hytteeierne blir oppfordret til å bruke ved som oppvarming. Like viktig at det i den enkelte byggesak blir fokusert på den bygningsmessige utformingen, isolasjon m.v.

4.7 Renovasjon

I dag er det renovasjonsstasjon nede i Hol. Planen er at det etableres en ny miljøstasjon på Steinstølen. Dette vil være en god plassering for renovasjonsløsning for hele Holsåsen. Veggen Søndrol – Varaldset trafikkeres i dag med lastebiler/vogntog, og veggen egner seg derfor også for renovasjonsbiler. Plasseringen av ny miljøstasjon er en prosess som må utredes i samarbeid med grunneierne, Hol kommune og Hallingdal Renovasjon.

4.8 Konsekvensutredning

Siden områdeplanen er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen og det er utarbeidet egen grønnstrukturplan har kommunen vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

4.9 Trafikk og veger

Fra Fylkesveg 50 har Holsåsen i dag tilkomst både fra vest ved Hol sentrum, og øst for sentrum (ved Seimsbrua). Fylkesveg 50 hadde i 2010 er ÅDT på 2.350.

Statens Vegvesen har bedt om en vurdering av adkomstvegen ut på FV50. Vi antar at de mener adkomsten i øst ved Seimsbrua. En utbedring av dette krysset må bli en prosess hvor også Hol kommune blir en aktør i. Kommunen har et ansvar vedrørende dette kryssets standard ovenfor gårdsbrukene i Øvre Hol.

Det er også viktig å være klar over at en del av trafikken til Holsåsen skjer fra vest i Hol sentrum. Grunnen til dette er at flere hytteeiere på Holsåsen bor på Vestlandet og kommer via Hol – Aurland.

Med bakgrunn i bl.a. ÅDT og utviklingen på Holsåsen, ser en det som naturlig at det settes krav om utbedring av krysset i øst når det er solgt 50 nye tomter regnet fra datoen planen er godkjent.

Styret for Veggen Søndrol – Varaldset har satt i gang en prosess som skal sikre at denne veggen blir utbedret. Styret har gjennom årsmøtevedtak i 2011 sikret framtidig økonomisk handlefrihet for at veggen skal oppgraderes, og tilpasses det behovet Holsåsen

har. Utbedringene vil sikre vegens standard ved bl.a. skilting, siktsoner, autovern, breddeutvidelser og etablering av flere møteplasser i de bratteste partiene av vegen. Utbedringene vil skje trinnvis, men det er planlagt oppstart av de første tiltakene i 2012.

Hovedvegen inn i området samt nye hovedveger er regulert med 5 meters bredde inklusiv skulder og 10 meter formålsbredde. Internvegen er regulert med 3 meters bredde og 0,5 meters skulder + 2 meter til snøopplag/grøfter på hver side og 8 meters formålsbredde. Ingen nye veger er planlagt brattere enn 1:8.

De nye vegene har fått nummer fra V24-V41 og V43-V54. Veg V42 er eksisterende veg som er lagt inn igjen i planen.

4.10 Landskap

4.10.1 Beskrivelse av område

4.10.1.1 Vegetasjon

Arealet innenfor planleggingsområdet er for det meste dekket av bjørkeskog, i øvre delen er det til dels glissen bjørkeskog. Deler av området er dyrket mark og beite.

4.10.1.2 Terreng

Planleggingsområdet ligger i sørvendt li og tilhører landskapsrommet på Holsåsen. Fra hoveddalføret er området ikke synlig.

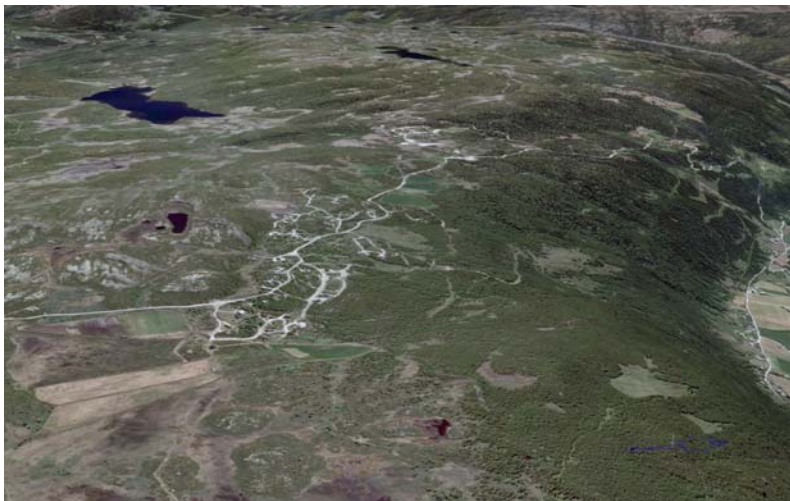
Dette fordi hytteområdet ligger innenfor åsbrekk kanten og på et naturlig platå før terrenget stiger opp mot snaufjellet.

4.10.1.3 Synlighet og silhuetter

Hele utbyggingsområdet ligger med bakenforliggende terreng som bakgrunn så hytteområdene skaper ikke silhuett fra avstand.



Ortofoto i 3D som viser området:



4.10.2 Konklusjon

4.10.2.1 Utbyggingens konsekvenser for landskap og vegetasjon

Synligheten av utbyggingen er beskrevet under avsnitt 4.9.1.2 Terreng og 4.9.1.3 Synlighet og silhuetter. Siden utbyggingen er en fortetting/utvidelse av eksisterende bebyggelse vil ikke konsekvensene for landskap og vegetasjon være vesentlig.

4.10.2.2 Avbøtende tiltak

Det er satt strenge krav til bevaring av vegetasjon, til tilpasning i terrenget og til lyssetting utendørs.

4.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Analyse er gjennomført ut fra sjekkliste, og basert på veiledning fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap. Uønskete hendelser er vurder ut fra sannsynlighet/konsekvens etter følgende definisjoner:

Sannsynlighet	Vekting	Definisjon
Svært sannsynlig	4	En eller flere hendelser pr. år
Sannsynlig	3	En hendelse pr 1-10 år
Lite sannsynlig	2	En hendelse pr 10-100 år
Usannsynlig	1	Mindre enn en hendelse pr 100 år

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø	Materielle verdier
Kritisk/ Katastrofe	4	Inntil 5 døde eller 15 alvorlig skadde/syke	Omfattende og langvarig miljøskader som krever mindre tiltak	Skader for mer enn 5 mill. kr.
Alvorlig	3	Dødsfall eller fare for alvorlig personskade	Moderate skader på miljø, eller skader som krev mindre tiltak	Skader mellom en halv til 5 mill. kr.
En viss fare	2	Mindre skader som treng medisinsk behandling	Mindre skader på miljø, men som naturen selv utbedrer på kort tid.	Skader mellom kr. 50.000 – 500.000,-
Ufarlig	1	Ingen eller små personskader	Ingen eller ubetydelige skader på miljø	Skader inntil kr. 50.000,-

Risikomatrixe					
Konsekvens	4	1.4	2.4	3.4	4.4
	3	1.3	2.3	3.3	4.3
	2	1.2	2.2	3.2	4.2
	1	1.1	2.1	3.1	4.1
		1	2	3	4

	Sannsynlig
--	-------------------

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes ut fra kost/nytte

Hendelser i grønne felt: Eventuelt enkle tiltak

Oppsummering

Matrisen viser sammendrag av vurdering av sannsynlighet og konsekvens for ulike hendelser ut fra sjekkliste (vedlegg).

Risikomatrise					
Konsekvens	4				
	3	28	27		
	2				
	1				
		1	2	3	4
	Sannsynlig				

Hendelse 27 og 28:

Brann, branntilløp i hytter kan forekomme. Det er ikke brannvann i området. Ved en eventuell brann må det brukes tankbil. Hol brannvesen kan i tillegg til eget utstyr også rekvirere tankbil fra nabokommuner. På grunn av avstand til brannstasjon, vil ikke tilgang til brannvann i området redusere skadeomfang. De første minuttene i branntilløp er avgjørende for både å redde liv og materiell. Det er så stor avstand mellom hyttene, at spredingsfaren er liten. Å investere i brannvann for området blir vurdert å være alt for kostbart i forhold til nytten dette vil ha.

Konklusjon: Reguleringsplanen antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

4.12 Naturmangfold

4.12.1 Bakgrunn

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

4.12.2 Kunnskapsgrunnlaget (§8):

Planområdet ligger innenfor det området det er utarbeidet en grønnstrukturplan godkjent av Hol kommune 10.12.08. Av de registreringer som er gjort så er det disse vi har vurdert:

Viktige naturtyper og artsforekomster.

Viltområder

INON (inngrepsfrie områder)

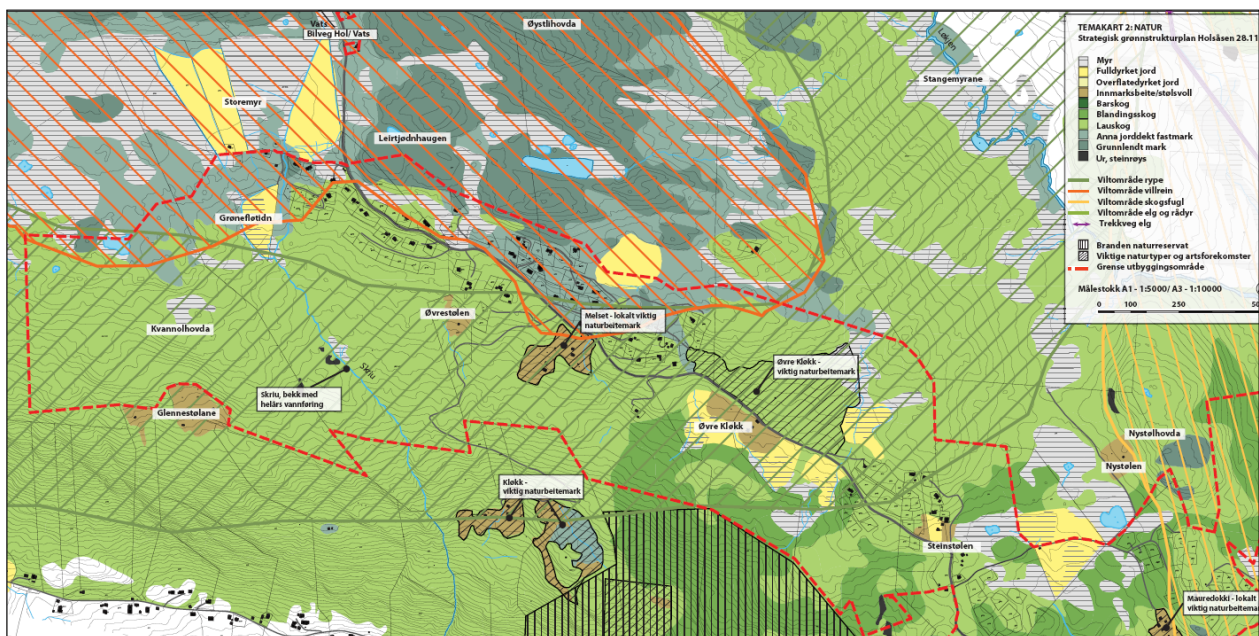
Planarbeidet har foregått parallelt med arbeidet med grønnstrukturplan. Resultatet av registreringsarbeidet er derfor direkte tatt hensyn til undervegs. Vi viser derfor i hovedtrekk til grønnstrukturplanen når det gjelder detaljer rundt registrering og konsekvenser for utbyggingsområder.

Vegetasjonen i planområdet er vanlig i nærområdet og det foreligger kun en registrering av rødlistearter innenfor planområdet. Dette gjelder Småbærglye som er

en punktregistrering i artsdatabasen men som ikke er registrert i grønnstrukturplanen eller naturbasen til direktoratet for naturforvaltning. Punktregistreringen ligger langs Skriu og ligger i hensynssone landskap i områdeplanen. Grønnstrukturplanen har registrert Brande naturreservat som viktig leveområde for Småbærglye.

For større beitedyr som elg, hjort og rådyr samt storfugl er heller ikke området spesielt viktig. Områdene rundt planområdet har samme kvaliteter. Tiltaket vil ikke stenge for kjente viktige trekkveger. Deler av planområdet er registrert som viktig beiteområde for rype vinterstid.

Under den offentlige høring ba Miljøvern avdelingen om at planen ble utsatt og sett i sammenheng med arbeidet med regionplan for villrein. Aurland naturverkstad ble så engasjert for gjøre en vurdering av mulige konsekvenser for villrein den økte trafikken inn i villreinområde kunne medføre.



4.12.3 Føre var prinsippet (§9):

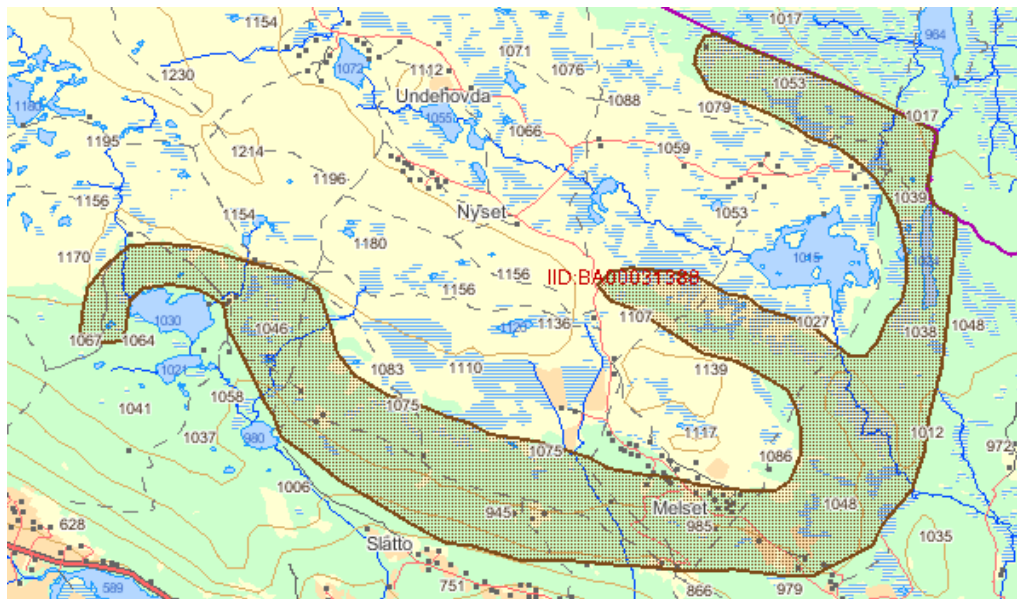
Omsøkte område er avsatt til byggeområde i arealdelen av kommuneplan. Det er derfor gjort en avveining at dette området kan tas i bruk som byggeområde for fritidshytter. Området i seg selv er så lite i forhold til områdene rundt at det ikke endrer nevneverdig leveområder for elg, hjort og rådyr.

Beite for rype

Deler av omsøkte planområde ligger innenfor et større område som er registrert som viktig område for rype. Området som er registrert er på 7.845 daa. Av dette ligger ca. 1.447 daa innenfor planområdet. I planforslaget er det lagt opp til brede korridorer mellom bebyggelsen i samsvar med grønnstrukturplanen. Disse har det vært viktig å begrense antall kryssninger av.

Vi har vurdert det slik at forslaget til hytteområde er et så lite område sett ifht rypeområdet, at det ikke merkbart forringer området for rype. Videre består store deler av reguleringsplanen allerede i dag av eksisterende hytter, og vi har derfor vurdert dette slik at området ikke er et viktig rypeterreng som følge av eksisterende hyttebebyggelse.

Utsnitt fra Naturbase:



Villrein

Det er ferdsel fra hytteområdet som vil kunne påvirke villreinbeite i Nordfjella. Verktøyet for å redusere belastningen er bla å aktivt følge opp sti og løypeplanen. Blant annet bestemmelsen om å stoppe kjøring av løyper i perioder reinen trekker inn i områder med skiløype.

Aurland Naturverkstad har i forbindelse med områdeplanen for Holsåsen utarbeidet et notat vedrørende villrein i området. Dette notatet er et vedlegg til planen. Notatet peker på noen momenter som ikke berører planområdet spesielt, men omtaler forhold til villreinen i en større sammenheng. Det som er viktig at kommunen ivaretar ifht videre overordnet planlegging er følgende momenter:

- 1) Notat må være en del av grunnlagsmaterialet ifbm fremtidig revisjon av Sti- og løypeplanen på Holsåsen.
- 2) Fremtidige utvidelser av sti- og løyper i området må fortrinnsvis skje østover (mot Ål).
- 3) Nyset-løypa skal stenges visst villreinen kommer inn i området hvor denne løypa går.

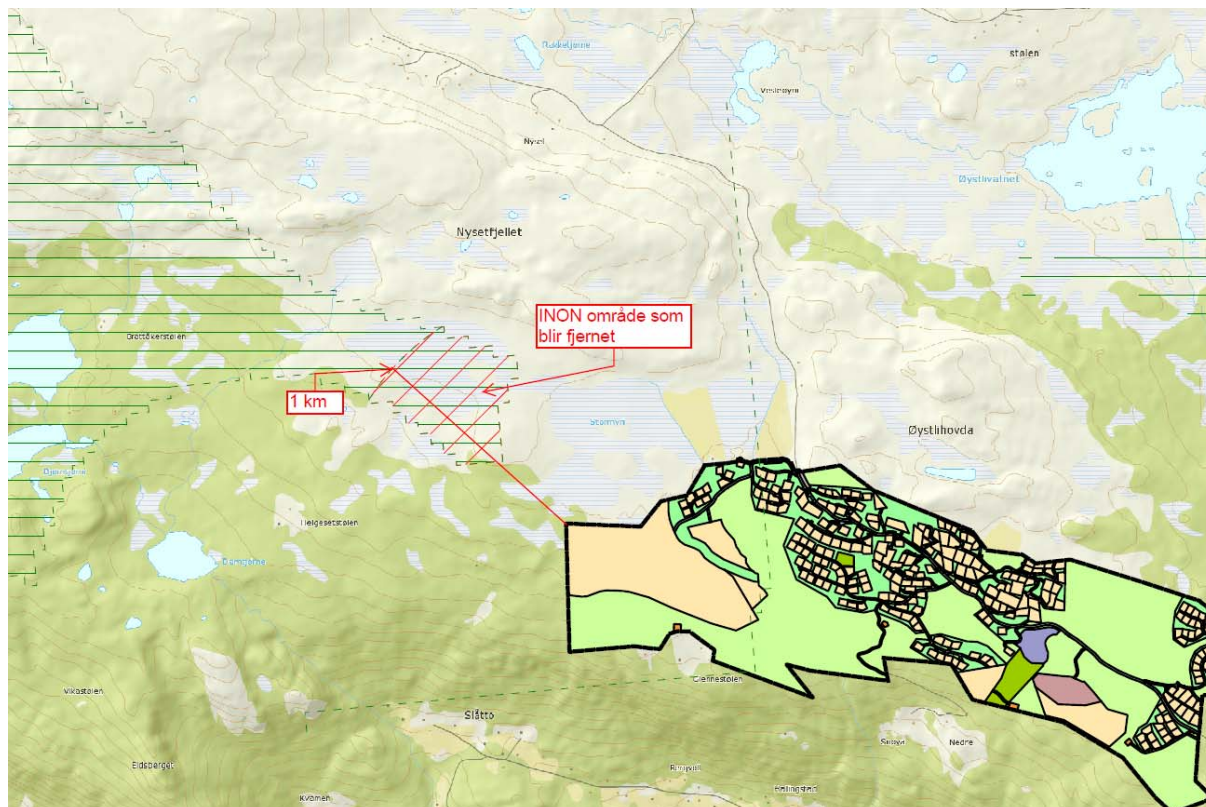
INON

Fylkesmannens Miljøvernavdeling hadde innsigelse til planen bl.a. på grunn av INON-avgrensning. Det har vært drøftingsmøter og befaring, og Miljøvernavdelingen har i ettertid trekt sin innsigelse, jfr. brev fra Fylkesmannen av 28.06.2012, ref 2010/4905.

Området som blir berørt er en liten del av et større sammenhengende område. Av 33.776 daa blir ca. 221 daa borte. Området som blir borte er en liten tarm i østre del. Dette vil ikke ha så mye betydning for det store området.



DN, INON.01.08:



4.12.4 Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10):

Hyttene er samlet i grupper med romslige korridorer i mellom for å redusere belastningen for biologisk mangfold.

4.12.5 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11):

Det ligger ikke forslag til tiltak mot miljøforringelse som har noen kostnad i seg.

4.12.6 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode (§12):

Det er i bestemmelsene satt krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget.

4.12.7 Vurdering:

Etter vår mening medfører ikke områdeplanen inngrep av et omfang som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven skulle dermed til å være oppfylt.

4.12.8 Konklusjon

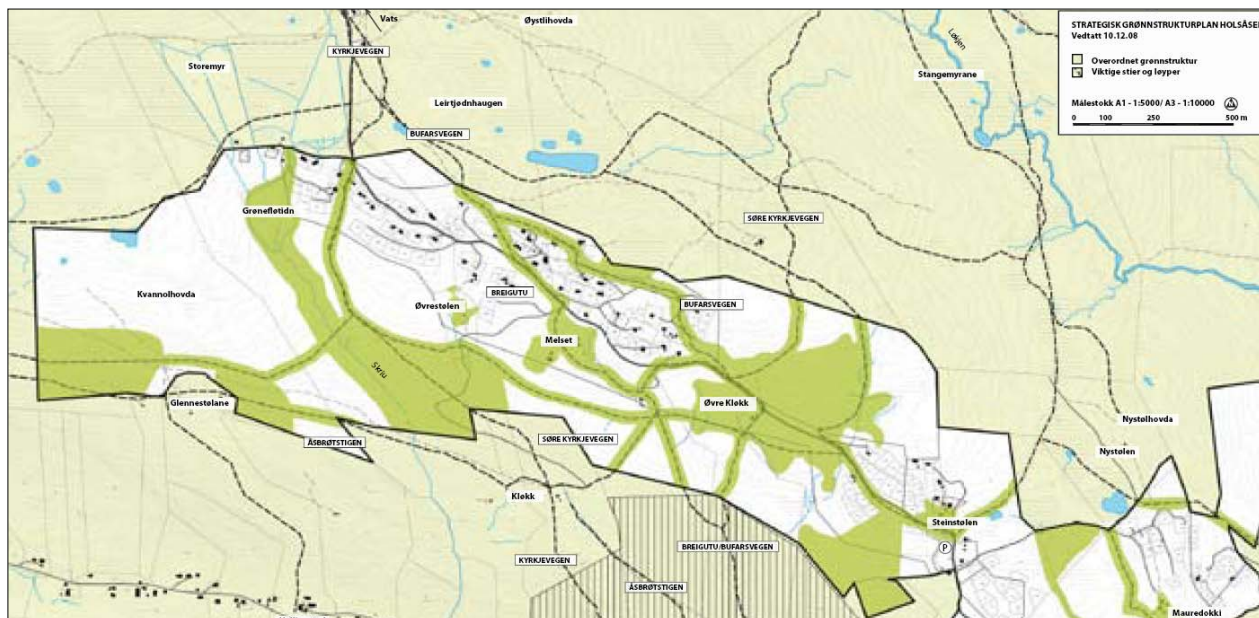
Igjennom arealdelen av kommuneplan, grønnstrukturplan for Holsåsen og utredningen av villrein fra Aurland Naturverkstad er det gjort et grundig registreringsarbeid og vurderinger.

Det er gjort en avveining av hvilke områder som bør bevares og hvilke områder en kan tillate utbygging. Omsøkte område er et slikt område. Vi mener derfor at omsøkte tiltak ikke i vesentlig grad reduserer naturen sitt mangfold for fremtiden.

4.13 Friluftsliv

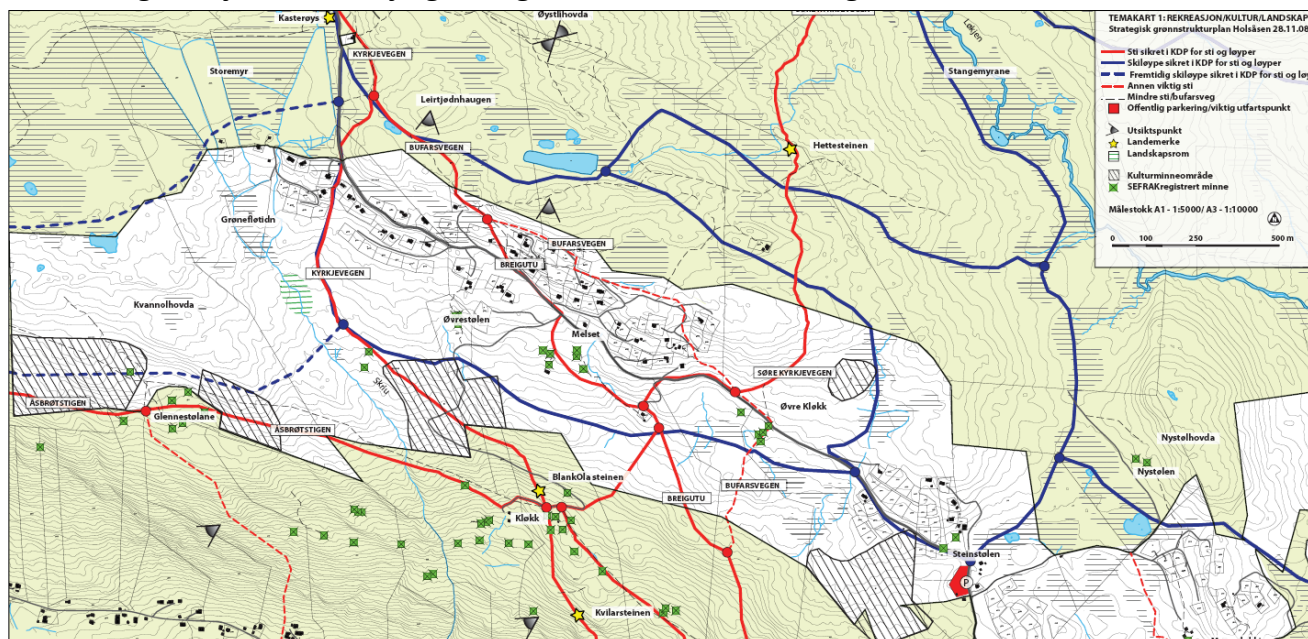
4.13.1 Sommerstier

Kommunen har utarbeidd sti og løypeplan som viser viktige turstier. I tillegg har grunneierne registrert, ryddet og skiltet gamle ferdaveger og mye brukte sier i området. Disse er tatt vare på i planforslaget. Viktige stier er inntegnet med 20 meter byggegrense ut til hver side.



Bufarsvegen.

Bufarsvegen er foreslått fjernet gjennom område SM1 og H4. Dette er en trasé som ikke benyttes i dag. Den er i sti- og løypeplanen for Holsåsen lagt rett inn i område for innmark og bebyggelse på Øvrekløkk. Der den er vist i sti- og løypeplanen må man også krysse flere gjerder. Stigen har ingen historisk verdi slik Kyrkjevegen, Åsbrøststigen og Breigutu har – annet enn at den er et resultat etter drifting av dyr til og fra heimstølen Øvrekløkk (tilhørende gården Nedremyr). Stigen blir ikke benyttet lenger. Gjennom detaljregulering av området vil det bli lagt til rette for at områdets



veinett kan benyttes. Ved bruk av veg V32 unngår man problemstilling rundt innmark og bebyggelse på Øvrekløkk.

Ved å tilrettelegge og rydde gammel historisk stig som går på nedsiden av området – fra kryss Breigutu/Bufarsvegen – og mot øst opp til Steinstølen (som i dag benyttes som driftevei for ungdyr til Øvrekløkk fra gården Nedremyr), får man en god løsning som kan sikre konflikter mellom ulike interesser. Denne løsningen bør revideres i Sti- og løypeplan 2012. Med denne løsningen gis man tilgang til bruk av kulturhistoriske stier, og Branden Verneområde med utgangspunkt i Steinstølen. Samtidig sikrer denne løsningen stien som i tidligere tider ble brukt til førkjøring m. m. med hest fra flere langstøler inne på åsen.

Med bakgrunn i dette er sti- og løypetraseen derfor foreslått lagt sør/sørvest for H4.

4.13.2 Vinterløyper

Kommunen har utarbeidd Grøntstrukturplan som bl. a. viser viktige skiløyper. Disse er tatt vare på i planforslaget med noen justeringer. Justeringene er gjort etter en nøye gjennomgang av løype traséene av en lokal skiekspert. Endringene er gjort nord for området H5, og gjennom området H1/H2/H3. I tillegg er kryssingen mellom skiløypa og kjøreveg vest for Steinstølen (krysset ved V1/V2) justert slik at skiløpere ikke kommer rett ut i veien i stor fart. Dette oppnås ved at farten på skiløpere reduseres fordi det er lagt sving i løypetraseen.

Viktige skiløyper er inntegnet med 20 meter byggegrense ut til hver side. Selv om enkelte tomter går inn i belte for stier/løyper, vil byggegrensene sikre at man ivaretar avstanden som skal være fra traséene til bygninger.

I forbindelse med kryssning mellom skiløyper og kjøreveg vil det bli satt fokus på sikker kryssing. Dette ivaretas ved at kryssingen skjer på områder hvor terrenget er tilnærmet flatt. Dette vil sikre at skiløpere ikke sklir rett ut i kjørevegen – og at biler ikke kan skli inn i skiløyper, slik det kunne ha skjedd om kryssing skjedde i en bakke. Hvor skiløype og kjøreveg ligger parallelt vil det bli etablert et lavt fysisk skille – dette vil sikre at biler og skiløper ikke vil kunne komme inn i hverandres traseer. Det skal også monteres permanente varselskilt iht. skiltplan for Hol kommune ved alle krysningspunkt. Videre vil § 7.3 i reguleringsbestemmelsene ang siktsoner også gjelde for krysningspunkt mellom skiløype og vei med tanke på sikkerhet.

Med bakgrunn i disse tiltakene ser en ingen grunn for at det skal kreves planfri kryssing mellom skiløype og kjøreveg. Dette er heller ikke et krav som stilles i Grøntstrukturplanen.

Ski- og sti traséer er elementer i et planområde hvor det kan forekomme fremtidige endringer. I enkelte tilfeller kan dette medføre at tomtegrenser bør kunne justeres. Hvor dette evt. kan bli aktuelt – og det er enighet mellom grunneiere og tomteeiere – ønsker en at søknader om slike type grensejusteringer får en positiv behandling i kommunen.

4.14 Kulturminne

Området er synfart av fylkeskommunen og det ble funnet en del kullgroper og et jernvinningsanlegg. I sammen med fylkeskommunen er det satt av områder til bevaring. Utenfor disse områdene må det søkes om frigiving av kullgroper.

4.15 Vassdrag

Det er en større bekk innenfor planområdet, Skriu. Det er satt av en buffer på 50 meter til hver side av denne. Dette er gjort som hensynssone landskap. Det er ellers en del mindre bekker og drengrofter i området.

4.16 Støy

Vi har brukt veileder T-1442 når vi har vurdert mulig støyproblemer. Hytteområdene i dag er ikke støyutsatt og vil ikke bli det etter den nye utvidelsen. Det som kan gi støy er planene om et midlertidig steinbrudd/massetak/deponi. Her er det satt krav om detaljplan og støy må være et tema i denne.

5 Konklusjon

Vi mener vi har fått til en plan som tar vare på de verdiene området har i dag. Holsåsen har stor utstrekning, og området tåler en høyere utnytting. Topografien er av en slik karakter at en økning i antall tomter ikke vil forringe Holsåsen's eksisterende karakter. Dette skyldes også at åsen i hovedsak er bekledd med bjørkeskog – og denne vokser stadig høyere opp i terrenget.

Det har vært viktig undervegs å ta vare på intensjonene i grønnstrukturplan. Noe vi mener vi har fått til med dette planforslaget.

Grunneierne har en klar strategi for videreutvikling av Holsåsen – både mht rekreasjon og bosted for fritid. Med de planer som er i prosess mht utvidelse av veger, ski-/tur traséer etc. tåler også området en økning av boenheter slik planen har lagt opp til.

Gol den 18.08.11, Rev 24.09.12, Rev 28.11.12, Rev 12.03.14

DBC-arkitektur as



Torstein Kaslegard
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Kopi av brev vedrørende oppstartvarsel.
- Helningkart
- Lengdeprofiler over nye veger.
- Sjekkskjema ROS analyse.
- VA-plan.
- Notat Villrein fra Aurland Naturverkstad