



SAKSFRAMLEGG

**Detaljreguleringsplan - Hovden-Haslerudseter -
PlanID 3046-108 - førstegangsbehandling**

| Utvalgssak | Utvalg | Møtedato |
|------------|---------------|------------|
| 106/23 | Formannskapet | 12.10.2023 |

Kommunedirektørens innstilling:**Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:**

Detaljreguleringsplan Hovden-Haslerudseter - PlanId 3046-108 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10. I tillegg varsles det samtidig om utvidet planområde jf. Pbl. § 12-8.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Formannskapet har behandla sak 106/2023 i møte den 12.10.2023

Kommunedirektørens innstilling:**Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:**

Detaljreguleringsplan Hovden-Haslerudseter - PlanId 3046-108 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10. I tillegg varsles det samtidig om utvidet planområde jf. Pbl. § 12-8.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Behandling

Kommunalsjef for samfunnsutvikling Jørgen Moe ga en orientering.

Knut Martin Glesne (NBL) fremmer et tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Før plangebyr utstedes, skal partene forenes om størrelse på gebyret, i tråd med vedtatt prinsipp om at «...gebyr skal beregnes på rimeligste måte..». Kommunedirektøren gis fullmakt til å beregne grunnlag for gebyret, og konkluderer i saken.

Ved avstemming fikk kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslaget fremmet av Glesne 4 stemmer, kommunedirektørens innstilling fikk 1 (Kalager) stemme.

Gustav Kalager (AP) foreslo at siste avsnitt i Kommunedirektørens innstilling endres til: kommunedirektøren gis myndighet til snarest å fremforhandle.

Det ble ikke stemt over forslaget fremmet av Kalager.

Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslaget til Glesne vedtas som formannskapets flertallsinnstilling til kommunestyret.

Vedtak

Formannskapets flertall (Glesne, Torp, Løvli og Nore) innstiller:

Detaljreguleringsplan Hovden-Haslerudseter - PlanId 3046-108 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10. I tillegg varsles det samtidig om utvidet planområde jf. Pbl. § 12-8.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Før plangebyr utstedes, skal partene forenes om størrelse på gebyret, i tråd med vedtatt prinsipp om at «...gebyr skal beregnes på rimeligste måte..». Kommunedirektøren gis fullmakt til å beregne grunnlag for gebyret, og konkluderer i saken.

Begrunnelse

Reguleringsplanen Hovden-Haslerudseter legger til rette for en helhetlig utvikling i området med fritidsbebyggelse samt noe næringsareal. De nye hytteområdene vil primært være lokalisert nær eksisterende hyttefelt og infrastruktur. Det er også vurdert noe videreutvikling og fortetting innenfor de allerede regulerte områdene. Området har kvaliteter i at det ligger i nærhet til alpin- og skisenter, samtidig som dette er et rolig område med god tilgjengelighet til naturområder.

Planforslaget er i samsvar med vedtatte planprogram for området. Planforslaget er fremmet av et formelt grunneierlag i tråd med kommunens ønske om helhetlig tilnærming til planprosesser.

Saksopplysninger:

Krødsherad kommune har mottatt en komplett planleveranse for detaljreguleringsplan for Hovden-Haslerudseter. Planområdet går fra Krøderfjorden ved Bjørkerud og inn til Haslerudseter mot Sigdal. Planområdet utgjør ca. 3200 daa.

Planforslaget erstatter gjeldende reguleringsplaner Haslerud-Hovden, PlanID 21, vedtatt i 1998, Hovdekollen Plan-ID 49, vedtatt i 2010 og Haslerudseter, PlanId 63, vedtatt i 2013. Etter gjeldende kommuneplan er områdene som ikke er regulert innenfor planområdet i avsatt til LNF-formål og Framtidig fritidsbebyggelse.

I planarbeidet er det lagt til rette for frittliggende -samt noe konsentrert, fritidsbebyggelse. Det er satt av arealer for etablering av aktivitetsområder som kan benyttes til lek, akebakke/skileik og sosiale møteplasser. Det er lagt inn formål for skitraseer/turvei og grøntarealer, infrastruktur, parkering og renovasjonsanlegg, samt bevaring av viktige natur- og kulturmiljøer.

Oppstart av planprosessen ble varslet første gang i juni 2021, deretter på nytt med planprogram i februar 2022 (FORM sak 15/22). Planprogram ble fastsatt i februar 2023 (KOM sak 13/23). Det ble mottatt innspill i begge omganger som er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

tomter innenfor planområdet. Av disse er det pr. i dag fradelt ca. 60 tomter. Det legges opp til en utbygging med ca. 285 nye enheter. Dvs. at det etter utbygging kan bli totalt 435 enheter i område.

Planen har vært tema i Regionalt planforum 29. juni 2023. Hovedtemaene som kommunen ønsket å ta opp var vann- og avløp og sammenkoplingen til det kommunale nettet, og veikrysset ved fylkesveien (FV 2896 – Vestsideveien). Traseen for VA-ledninger fra Hovdekollen og ned til kommunens ledninger ved fjorden var ikke tatt med som planområde. Overordna myndigheter mente det var en fordel hvis trassen var en del av planforslaget. Det er med på å sikre en trase for ledningene, samtidig som utbyggingsavtalen vil sikre gjennomføringen. Planområdet foreslås derfor utvidet fra Hovdekollen og ned til Krøderfjorden ved Bjørkerud. Utvidelsen av planområdet varsles samtidig med høring av planen.

For kryssløsningen mot fylkesveien var spørsmålet noe av det samme, om planområde måtte utvides til også å omfatte krysset. Krysset omfattes allerede av en eksisterende reguleringsplan. Samferdselsavdelingen i fylket mente trafikknotatet med anbefalinger er i tråd med veinormalen, og at det kunne brukes som utgangspunkt for en teknisk detaljplan. Krysset måtte ikke inkluderes i planområdet, men de mente det måtte stilles rekkefølgekrav i planbestemmelsene for å sikre opparbeiding. Teknisk detaljplan er utarbeidet, og den er godkjent av Viken fylkeskommune.

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Etter sjekkliste var det to tema som trengte videre vurdering i egne analyseskjema. Det var skog-/lyngbrann og trafiksikkerhet. Skogbrann er vanskelig å forutse, men noen forebyggende tiltak er nevnt som for eksempel rutiner for varsling ved brannfare pga. lite nedbør/tørke, regelmessig tilsyn/feiling fra brann- og feiervesenet. Trafiksikkerhet går på risikoen for trafikkulykker innenfor planområde. Forebyggende tiltak som foreslås er bl.a. å holde kantvegetasjon nede i veikryss og langs uoversiktlige strekninger, og i tillegg legge til rette for stier/turveier mellom hyttefelt og friområder. Det er ikke avdekket forhold i og rundt planområdet som skulle tilsi at planlagt utbygging ikke bør eller kan gjennomføres.

Utredninger

Planforslaget utløser krav om konsekvensutredninger (KU). Følgende tema er konsekvens utredet (jf. vedlegg):

- Friluftsliv
- Landbruk - Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- Biologisk mangfold/naturmangfold - Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven

Friluftsliv

Temaet omfatter alle områder som har betydning for allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselsskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Naturopplevelse skal være en motivasjon for aktiviteten. Ut fra samlet verdivurdering vurderes planområdet til å ha stor verdi for friluftsliv. Det konkluderes i konsekvensvurderingen for tiltaket med at det har fra *ubetydelig* til *noe negativ* konsekvens for friluftinteressene i utredningsområdet.

Området har allerede etablerte tur- og skiløyper. Ved en utbygging vil det tilrettelegges for flere tur-/skiløyper og aktivitetsområder, men også økt aktivitet. Ved å styre ferdsel til merkede stier, aktivitetsområder og parkering kan man unngå forringelse av naturverdier.

I planforum nevner fylkeskommunen at omfanget av utbyggingen vil kunne ha en innvirkning på opplevelseskvaliteten av friluftsliv i området. Innenfor planområdet vil noen av turløypene gå forbi/i nærheten av utbyggingsområder, men store deler av de regulerte tur-/skitraseene ligger i skogsområder, og fortsetter også videre i ganske uberørte naturområdet utenfor planområdet.

Landbruk

Rundt Øvre og Nedre Hovden gård er det noe fulldyrket jord og noe innmarksbeite – totalt ca. 31 daa fordelt på flere små teiger. Det meste av det er regulert som LNFR, men noe inngår i næringsformålet ved Øvre Hovden gård. Konsekvensutredningen konkluderer med at utbyggingsalternativet vil påvirke jordbruket, utmarksbeite og skogbruk til noe forringet og vurderes dermed til å få noe miljøskade. Da det ikke finnes noen former for verdier av mineralressurser i området, vil det ikke medføre noen konsekvenser.

Det har ikke vært jordbruksdrift her i nyere tid. På grunn av økte krav til rasjonell drift, er små jordstykker en økende ulempe. En av tankene innenfor næringsområdet der noe av den dyrkbare marka er lokalisert, er bl.a. å utnytte dette ved å legge til rette for hagebruk til disposisjon for fritidsbeboerne.

Det er innlemmet bestemmelse som sikrer videre behandling av matjord som fjernes; «*Overskudd av matjordlag som må fjernes i forbindelse med tiltaket, skal bevares og tilbakeføres til dyrket mark.*». Øvrige områder som er registrert med dyrkbar jord er hovedsakelig lokalisert til myrområdene. Myrene skal ivaretas og er hensyntatt i plankartet med hensynssoner. For skadeforebyggende tiltak for utfordringene innenfor utmarksbeiter i planområdet vises det til vedtatt beitebruksplan for Krødsherad kommune. Innenfor arealer avsatt til LNFR skal skogpreget beholdes.

Biologisk mangfold/naturmangfold

Foruten eksisterende hytteområder, består planområdet i all hovedsak av skog og myr. I nord inkluderes noen gårder med tilhørende dyrka mark. Det finnes også enkelte mindre tjern og småvann.

Basert på nye og tidligere kartlegginger, er det avgrenset 18 naturtypelokaliteter i området. De fleste av lokalitetene (11) er forskjellige utforminger av gammel gran og furuskog, med viktige forekomster av rødlistearter. Alle skoglokaliteter har svært stor eller stor verdi etter metodikk for verdisetting. Resten er naturtypelokalitetene (7) består av engareal i varierende grad av gjengroing, men hvor skog og kratt ikke ennå har overtatt dominansen. Alle disse har svært stor eller stor verdi etter metodikk for verdisetting.

Der det er gjort funn som skal bevares som en følge av bl.a. naturtypekartleggingen, er dette ivaretatt med hensynssoner med tilhørende bestemmelser om at hogst begrenses samt tekniske inngrep forbys, bortsett fra vedlikehold av eksisterende stier/løyper/veier. Det foreslås også avbøtende tiltak som f.eks. tilkjøring av ved til gapahuker.

Kulturmiljø/Næring

I henhold til planprogrammet er også følgende tema vurdert i planbeskrivelsen:

- Landskap
- Handel og Næringsutvikling

- Kulturminner og kulturmiljø
- Fareområder
- Forurensning
- Fritidsbebyggelse, bygningsmiljø og arkitektur
- Teknisk infrastruktur og miljø
- Sosial infrastruktur/nærmiljø/bomiljø
- Vannmiljø

Det vises til planbeskrivelsen for nærmere redegjørelser av temaene, men vi vil si litt om næring/kulturmiljø.

Turstien «Prestveien» er et kulturminne, og det er lagt inn hensynssone kulturmiljø over tursti i planforslaget. I nevnte planforum bemerket Viken fylkeskommune at de synes dette var bra, men de ønsket seg også en større kulturmiljø-hensynssone på gården Øvre Hovden pga. de gamle bygningene der. De var redd for at næringsformålet ikke ville bevare kulturmiljøet i like stor grad, ved kun å omfatte dyrka mark. Det ble holdt en befaring med Viken fylkeskommunes kulturavdeling og planavdeling i området i slutten av juni. Befaringen viser at de gamle bygningene på Øvre Hovden stort sett er i dårlig forfatning, og vil kreve vesentlig restaurering. Kommunen har ikke mottatt referat etter befaringen.

Det forslagstillerne tenker innenfor arealet «Næring», er etablering av bebyggelse for servering/pub/handel som gjør at området kan fungere som et samlingspunkt for beboerne. Det er også tanker om felles hagebruk for fritidsbeboerne for å utnytte den dyrka marka. I tillegg ønsker de også å tilrettelegge for forskjellige aktiviteter. Bygningene som står på eiendommen, er i dårlig forfatning. Ønsket fra forslagsgiver er å ta vare på det som kan tas vare på, men å båndlegge område med en hensynssone for å bevare kulturmiljøet tror kommunen vil virke mot sin hensikt, siden området da med stor sannsynlighet vil fortsette å forfalle siden det er veldig dyrt å reetablere kulturverdiene.

VA-infrastruktur

Pr. i dag er det fire avløpsanlegg og flere felles drikkevannsbrønner i drift innenfor planområdet. Asplan Viak anslår i VAO-plan at det er restkapasitet på eksisterende avløpsanlegg på Hovdekollen for ca. 11 hytter. Iht. lov om kommunale vass- og avløpsanlegg skal kommunen ha eierskap (minst 51% av aksjer/andeler) til anlegg som overstiger 50 pe. Dvs. at vilkår om tilknytning til offentlig VA-anlegg ved utbygging i planområdet vil utløses når maksimal utnyttelse av eksisterende VA-infrastruktur er oppnådd. I tråd med kommunedelplan for vann, avløp, overvann og vannmiljø (KDP V/AV/OV/VM) planlegges tilkobling til kommunalt vann og tilknytning til Norefjell renseanlegg på Bjøre når denne grensen nås. Dette sikres i første rekke med rekkefølgebestemmelser, men også med en utvidelse av planområdet som sikrer tilgang til nødvendige arealer ned til Krøderfjorden.

I likhet med øvrige utviklingsområder for fritidsbebyggelse vil kommunen som forurensningsmyndighet sette vilkår som sikrer miljømessige tilfredsstillende avløpsløsninger. For at kommunen skal kunne overta et ledningsanlegg må det være bygget etter kommunal standard. Kommune og utbygger må forhandle om hvem som skal bære kostnader og ansvar for bygging av V/A-nettet, men utbyggingsinvesteringen vil ligge noen år frem i tid. Plangrensen er avsluttet ved Krøderfjorden, videre tilkobling til kommunalt vann og avløp må gjennomføres i en annen planprosess. Administrasjonen ser for seg at det er mest hensiktsmessig med en egen reguleringsprosess for søndre del av Krøderfjorden som inkluderer nedleggelse av Krøderen renseanlegg og kommunalt avløp for spredt bebyggelse langs Krøderfjorden. Når dette arbeidet skal starte er ikke diskutert.

I henhold til KDP V/AV/OV/VM er tilkobling av VA for Hovden-Haslerudseter området en gjennomførbar prosess og planforslaget sikrer en helhetlig VA-løsning. Planen sier ikke noe om hvilken fremdrift kommunen skal ha for bygging av offentlig vann og avløp inn til planområdet. Det diskuteres heller ikke hvilke økonomiske prinsipper som skal legges til grunn for hvordan V/A-utbyggingen skal finansieres. Dette vil være viktig i forhold til utbyggingsavtalen. Det legges derfor opp til et eget politisk møte knyttet til utbyggingsavtale for å løfte denne problemstillingen.

Barn og unges interesser

Planen legger til rette for å etablere møteplasser og aktivitetstilbud som vil være av interesse for barn og unge. Det er avsatt egne friareal med tilhørende bestemmelser.

Arkeologisk registrering

Det er ikke krevd at det gjennomføres en arkeologisk registrering før vi høring av planen, men at det settes inn en bestemmelse som informerer om meldeplikten dersom slike funn likevel skulle fremkomme ved anleggsarbeider. En slik bestemmelse er tatt inn i § 3.4.

Naturmangfold

Det vises til planbeskrivelsen hvor virkningene av planforslaget er vurdert opp mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §8-12.

Kommunedirektørens vurdering:

Eksisterende planer i område bør fornyes, og det er utarbeidet en plan som ser på sammenhengen i et større område. I planen er det utredet mange temaer, og det er tatt hensyn til viktig naturmangfold. I planen legges det også til rette for å kunne skape møteplasser og aktiviteter for nærområde. Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 01_1 Planbeskrivelse Hovden_Haslerudseter 27092023
- 2 02_1 Bestemmelser Hovden_Haslerudseter 27092023
- 3 03_1 Detaljplan Hovden Haslerudseter_A0_M4000_27092023
- 4 04_Merknader første varsling av oppstart
- 5 05_Merknader til varsel om planprogram
- 6 06_ROS-analyse Hovden_Haslerudseter 25092023
- 7 07_Konsekvensutredning friluftsliv - Hovden-Haslerudseter 27.09.23
- 8 08_Konsekvensutredning jordressurser - Hovden-Haslerudseter 27.09.23
- 9 09_Naturmangfold Hovde Haslerudseter 030323
- 10 10_Vei_Plan og profil
- 11 11_Trafikkanalyse - Hovden-Haslerudseter 220223
- 12 12_Trafikknotat Avkjørsel_Hovden_Haslerudseter_230514
- 13 13_1_Teniske tegninger Avkjørsel
- 14 13_2 Godkjent avkjørsel
- 15 14_1 Hovden-Haslerudseter VAO-plan
- 16 14_2 Oversiktskart VA

- 17 14_3 Oversiktskart VA fjord
- 18 Referat regionalt planforum 130623