

Aasremmenden AS

PLANBESKRIVELSE REVIDERING DETALJREGULERING AASREMMENDEN

Dato: 01.04.2019
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Aasremmenden AS
Tittel på rapport: Planbeskrivelse
Oppdragsnavn: Aasremmenden - revidering detaljregulering
Oppdragsnummer: 618852-01
Utarbeidet av: Rannveig Brattegard
Oppdragsleder: Eirik Øen
Tilgjengelighet: Åpen

01	23.11.18	Utgave 1	RB	EØ
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UARBEIDET AV	KS

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Aasremmenden AS til å gjennomføre en revidering av *detaljregulering for Aasremmenden*, Hol kommune. Guttorm E. Jørgensen har vært Hol kommunes kontaktperson for oppdraget.

Eirik Øen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 01.04.2019

Eirik Øen
Oppdragsleder

Rannveig Brattegard
Kvalitetssikrer

Planmaterialet er endret etter vedtak i Hol kommunestyre den 27.03.2019 i saknr 16/19.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til revidering av detaljregulering for Aasremmenden med følgende endringer:

- Bestemmelsens § 2, 2.2 – følgende setning tas ut: «*Vegetasjonen kan tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel*»
- Bestemmelsens § 5, 5.1 – siste setning endres til: «*Det er en målsetting at vegetasjonen innenfor naturområdene NA1 og NA2 i planområdet skal bevares for å unngå siluettvirkning av bygningene som skal bygges i området. Det skal ikke fjernes vegetasjon fra naturområdene.*»

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1. Formål	4
1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold	5
1.3. Planlegger	5
2. PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD	6
2.1. Beliggenhet og størrelse	6
2.2. Forholdet til gjeldene planer	7
3. PROSESS	9
3.1. Historikk	9
3.2. Innkomne merknader	9
3.3. «Utredningskrav i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger»	11
4. PLANFORSLAGET	12
4.1. Generelt	12
4.1.1. Presisering av bestemmelser knyttet til utnyttning og parkering på tomter som er tillatt bebygd med to enheter	12
4.1.2. Presisering og tilpassing av noen byggegrenser	13
4.1.3. Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70	13
4.2. Konsekvenser for naboer	20
4.3. Naturmiljø	20
4.4. Trafikale forhold	20
4.5. Kulturminner	20
4.6. Flom og skred	20
4.7. Friluftaktivitet, naturområder, barn og unge sine interesser i nærmiljøet	20
4.8. Infrastruktur	20
4.9. ROS-analyse	20

VEDLEGG:

- Plankart, datert 01.04.2019
- Reguleringsbestemmelser, datert 01.04.2019
- Visualisering av hytteplassering Kikut Aasremmenden utarbeidet av Fjordfaret Arkitektkontor
- Varsel om oppstart av planarbeid
- Innkomne merknader

1. INNLEDNING

1.1. Formål

Formålet med planarbeidet har vært å gjennomføre noen tilpassinger og presiseringer knyttet til følgende punkter:

- Presisering av bestemmelser knyttet til utnytting og parkering på tomter som er tillatt bebygd med to enheter
- Presisering og tilpassing av noen byggegrenser i plankartet
- Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70

Planområdet ligger på Kikut, ca. 6 km sør for Geilo sentrum langs Fv. 40.

Planarbeidet har vært en revidering av gjeldene plan. Endringen legger ikke opp til flere tomter eller flere enheter i området. Endringene dreier seg om presiseringer av bestemmelser og plankart som i dag legger unødvendige begrensninger på enkelte tomter. Virkningen av planen er tidligere vurdert og beskrevet i planmaterialet for gjeldende reguleringsplan. Virkningen av endringene vil i det følgende beskrives og vurderes. Det vises til tidligere utarbeidet planmateriale for utfyllende informasjon.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet. Planområdet ligger innenfor der røde sirkelen.

1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold

Oppdragsgiver er Aasremmenden AS. Planavgrensningen er lik som i gjeldene reguleringsplan.

1.3. Planlegger

Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulent firma med ca. 900 tilsatte fordelt på 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak AS eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak AS gjennom Norplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak AS lokalisert på Ål og har 8 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved cand. agric Eirik Øen. Andre medarbeidere som har bidratt er Vidar Diseth (teknisk tegner) og Rannveig Brattegard (medarbeider plan og KS).

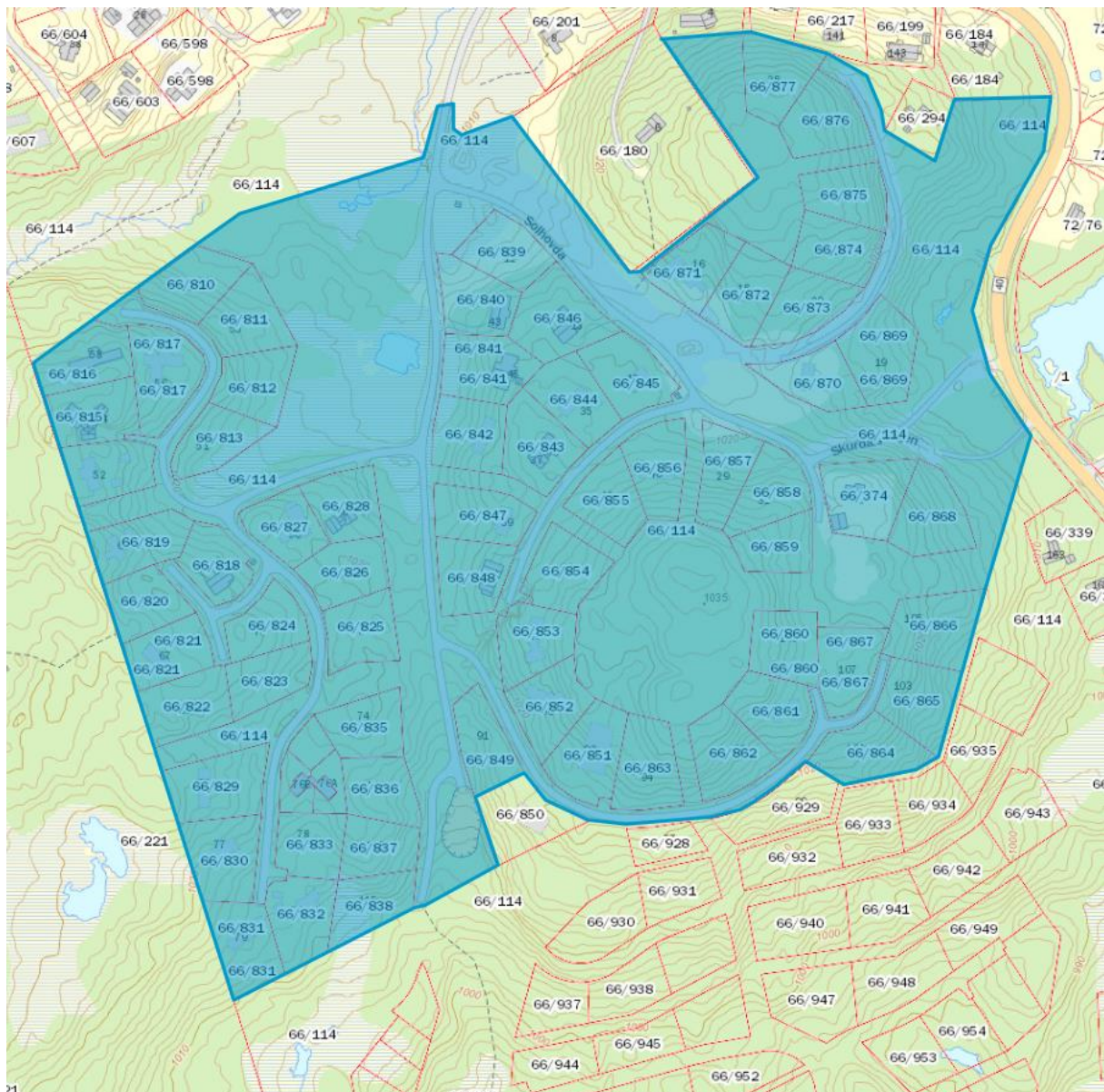
2. PLANOMRÅDET OG EKSISTERENDE FORHOLD

2.1. Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på Kikut, ca. 6 km sør for Geilo sentrum langs Fv. 40. Det er etablert hytteområder nord og øst for planområdet, samt at det er regulert nytt hytteområde sør for planområdet. Vest for planområdet er det friområde.

Planavgrensningen er lik som i gjeldende reguleringsplan. Gjeldende reguleringsplan omfatter i alt 69 hyttetomter. Planområdet har et areal på ca. 197 daa. En del av tomtene er i dag solgt og bebyggt, mens en del tomter fremdeles er ubebyggt.

For ytterligere informasjon og en mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsen «Reguleringsplan for deler av gnr 66 bnr 114, Kikut i Hol kommune. Aasremmenden fritidsboliger» utarbeidet av Opus i 2011.



Figur 2: Utsnittet over viser planområdet sin beliggenhet. Planområdet er vist med blå markering.

2.2. Forholdet til gjeldene planer

Planområdet er i kommunedelplan for Geilo, PlanID 4001-2010 (ikraftsettelsesdato 24.26.2010), avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.



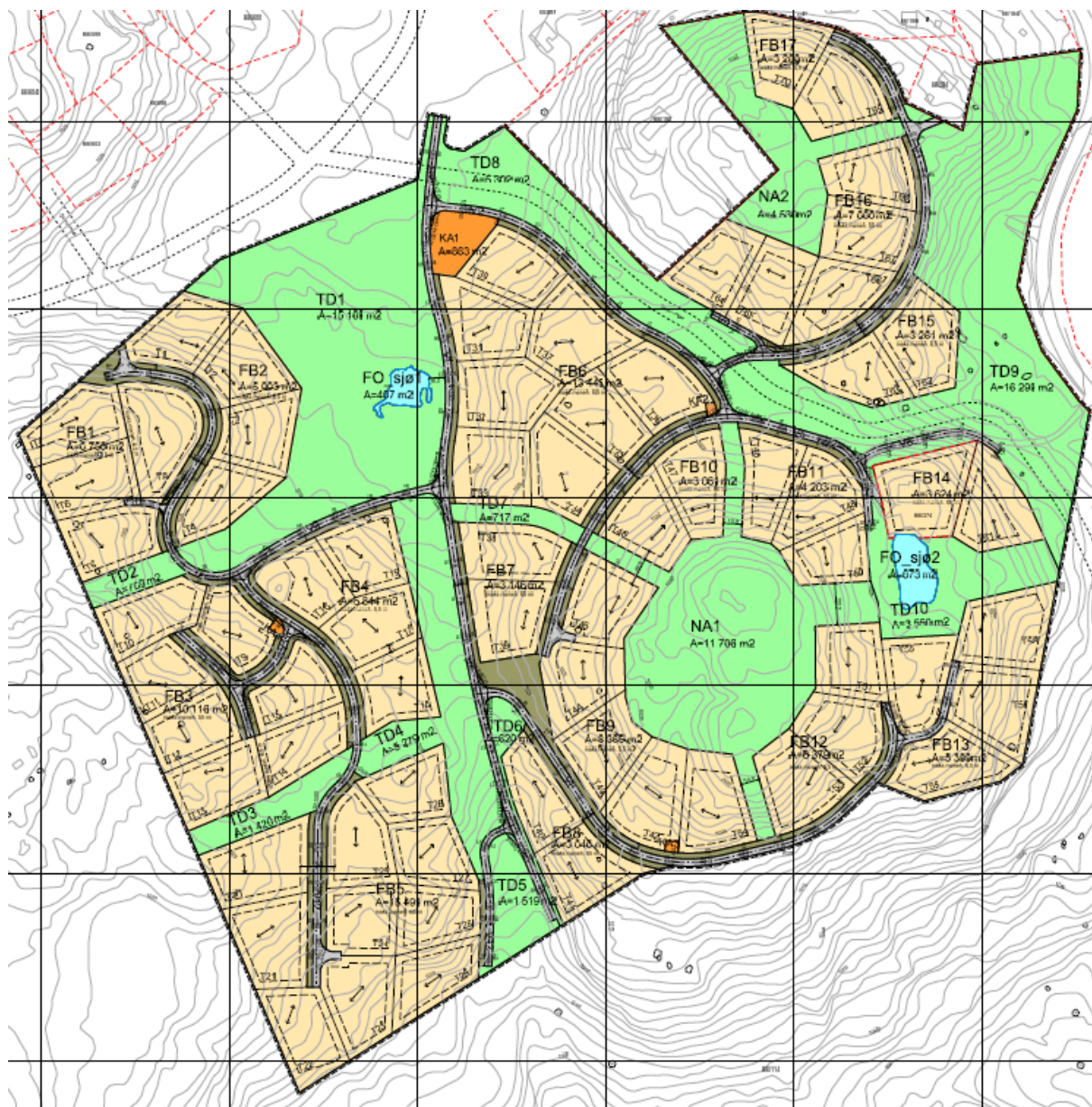
Figur 3: Utsnitt kommunedelplan for Geilo. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen og er vist med rød markering.

Videre finner man gjeldende føringer for planområdet i detaljregulering Aasremmenden PlanID 620_4174 (ikraftsettelsesdato 29.09.2011).

Planområdet er i gjeldene reguleringsplan avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse, øvrige kommunaltekniske anlegg, kjøreveg, annen veggrunn – grønt areal, naturområde, turdrag og friluftsområde i sjø og vassdrag.

Revideringen av reguleringsplanen påvirker eller endrer ikke arealformålene, men dreier seg som nevnt ovenfor om en:

- Presisering av bestemmelser knyttet til utnyttning og parkering på tomter som er tillatt bebygd med to enheter
- Presisering og tilpassing av noen byggegrenser
- Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70



Figur 4: Utsnittet over viser gjeldene reguleringsplan for området.

3. PROSESS

3.1. Historikk

Det ble den 24.04.2018 holdt et oppstartsmøte med Hol kommune hvor aktuelle hovedpunkter og problemstillinger i planarbeidet ble gjennomgått. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut med brev datert 02.07.2018. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingsdølen». Frist for merknader var 15.08.2018.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Resymé av innholdet	Vurdering
NVE Datert 06.07.2018	NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentet må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	En utsjekk i NVEs databaser viser at planområdet hverken er flom- eller skredutsatt.
Buskerud fylkeskommune Datert 14.08.2016	Fylkeskommunen viser til sin tidligere uttalelse fra 26.04.2011 der det står at «Vi synes ikke landskapet er godt nok ivaretatt i denne planen, og at det ikke er planfaglig tilrådelig å bygge så store hytter i bratt terreng.» Fylkeskommunen anerkjenner at vedtatt reguleringsplan vil kunne gi uheldige nærvirkninger i landskapet, men mener at hensynet til tiltakets fjernvirkninger må veie tyngst. Generelt mener fylkeskommune at nye inngrep bør underordne seg karaktertrekk i det eksisterende landskapet og at markerte landskapsformer bør ivaretas. Viser i den forbindelse Den europeiske landskapskonvensjonen som blant annet tar sikte på å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskapet. Fylkeskommunen opprettholder sine tidligere uttalelse, og anbefaler ikke endringer som åpner for at bebyggelsen kan ligge høyere enn i vedtatt plan. Fylkeskommunen har tillitt til at kommunen vurderer hensynet til landskapet og søker å unngå uheldig silhuettvirkning. Når det gjelder arkeologiske kulturminner er planområdet tidligere registrert. Da det ikke er kjent funnet automatisk freda kulturminner i området.	Det er foretatt nye og grundige vurderinger av de tomtene som i tidligere vedtak har fått en kotefesting. Kotefestingene er endret litt på alle tomtene, noe som gjør at de vil ligge bedre i terrenget. Endringen er detaljert vurdert ut i fra eksisterende situasjon og vurderes å gi positive konsekvenser for omgivelsene. For ytterligere informasjon vises det til avsnittet 4.1.2 Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70 og til vedlagt illustrasjonsmateriale.

<p>Fylkesmannen i Buskerud</p> <p>Datert 12.07.2018</p>	<p>Viser til at det under utarbeidelse av gjeldene reguleringsplan og ved høring av planforslaget var hensynet til landskapet og utnyttelse av tomtene sentralt og det kom inn mange merknader til nettopp dette under høringen. Understreker og at dette var bakgrunnen for senere klagebehandling. Saken har en lang historikk og ble til slutt avgjort av Miljødepartementet i brev av 13. juni 2013 hvor klagen delvis fikk medhold. Her ble bebyggelsen på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70 kotefestet for å hindre bebyggelse som ble liggende i silhuett. Fylkesmannen har forståelse for at det er lite ønskelig å oppføre hytter i bratt terreng, noe som resulterer i store terrenginngrep. For dette området må det likevel veies opp mot hensynet med å unngå bebyggelse som blir liggende eksponert i landskapet. Ved å åpne opp for hytter høyere i terrenget vil hytten gi silhuettvirkning og få en større eksponering i det åpne landskapsrommet ved Kikut. Viset til Meld. St. nr. 18 (2015-2016) <i>Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet</i>, hvor det er en arealpolitikk som sier at det skal legges til rette for en bærekraftig politikk for fritidsboliger, der fritidsboliger lokaliseres og utformes slik at hensynet til allment friluftsliv, landskap, estetikk, energibruk, kulturminner og naturmangfold ivaretas, og der landskapsanalyser danner grunnlag for planene. Viser også til Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. mars 2004 og veilederen fra Miljøverndepartementet (nå Klima- og miljødepartementet) om planlegging av fritidsbebyggelse T-1450. På bakgrunn av det som er beskrevet over fraråder fylkesmannen en endring av planen hvor det åpnes opp for bebyggelse som kan oppføres høyere i terrenget.</p>	<p>Det er foretatt nye og grundige vurderinger av de tomtene som i tidligere vedtak har fått en kotefesting. Kotefestingene er endret litt på alle tomtene, noe som gjør at de vil ligge bedre i terrenget. Endringen er detaljert vurdert ut ifra eksisterende situasjon og vurderes å gi positive konsekvenser for omgivelsene. For ytterligere informasjon vises det til avsnittet 4.1.3 Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70 og til vedlagt illustrasjonsmateriale.</p>
<p>Mattilsynet</p> <p>Datert 20.08.2018</p>	<p>Plankartet angir ca. 70 tomter. Hvis dette skal inngå i forsyningen til Geilo fjellandsby eller annen eksisterende vannforsyning må det søke som endring av eksisterende vannforsyning. Hvis feltet skal ha egen vannforsyning må det søkes om plangodkjenning av denne.</p>	<p>Tidligere utarbeidet VA-plan legges til grunn. Gjøres ingen endringer som forandre vann. Og avløpsforholdene i området.</p>
<p>Ellen Oppen og Thor Martin Skar</p> <p>Datert 02.08.2018</p>	<p>Viser til prosessen med tidligere reguleringsplan som enten i vedtak fra Miljøverndepartementet om kotefesting for tomtene 53, 54, 68, 69 og 70. Mener at fotomontasjen som er vedlagt varslet ikke gir riktig bilde av situasjonen. Bebyggelse på T70 og T69 er satt til kote 1024. Høydedraget NA2 har en høyde i underkant av kote 1028 m i henhold til kartunderlaget. Med en maks mønehøyde på 5,5 m vil disse bygningene stikke 1,5 m over høydedraget. Byggehøyde på tomt T68 som er satt til kote 1022 vil ligge 0,5 m under høydedraget med tilsvarende mønehøyde. På fotomontasjen synes det som om bygningen på tomt T70, slik denne er illustrert, ligger lavere enn eksisterende hytte på gnr 66, bnr 180 som anslagsvis ligger på kote 1022, altså 2</p>	<p>Illustrasjonsmaterialet er bearbeidet noe og riktige høyder er ført på skissen. Som man kan se vil møne på alle hytter med foreslått kotefesting ligge under høyeste kote på de to kollene.</p> <p>Det er i reguleringsbestemmelsene innarbeidet en bestemmelse som sikrer vegetasjon som stikker opp over høydedragene i størst mulig grad skal bevares. Dette vil bidra til å minske ytterligere fjernvirkningen av bebyggelse.</p>

	<p>meter under det som er regulert høyde på T70. Visualiseringen av tenkt hytte på T53 er feil. Det er ikke samsvar mellom størrelsen og proposisjonene på hytta slik den presenteres i fotomontasjen i forhold til eksisterende terreng. Fotomontasjer av ny bebyggelse må være realistiske, og vise riktige proposisjoner (volum og høyder) i forhold til bygningenes plassering på sine respektive tomter. Kotehøydene på topp NA2 må verifiseres. Vegetasjon som i dag stikker opp over høydedraget vil etter stor sannsynlighet bli hugget av hytteeiere for å skaffe bedre utsikt. Dette vil forverre silhuettvirkningen med mindre det legges restriksjoner på hogst. Øyehøyden på punktene man ønsker å viser fjernvirkning fra, må være riktige. Eksisterende hyttebebyggelse må framstå tydelig på fotomontasjen. Dette er en viktig referanse som vil bidra til å kvalitetssikre det visuelle bilde som presenteres med korrekt byggevolum og byggehøyde i forhold til eksisterende hyttebebyggelse. En reduksjon av mønehøyden utover gjeldende reguleringsbestemmelser bør vurderes for å dempe silhuettvirkningen av bygningsvolumet dersom formålet med planarbeidet er å utfordre de byggehøyder som er angitt av miljøverndepartementet. Riktig retningsorientering av hovedaksen i planlagte bygg kan også bidra til å dempe fjernvirkningen. Det bør lages et vertikalt snitt gjennom de hyttene som planlegges og høydedraget. Dette må være utgangspunktet for de fotomontasjene som presenteres. Det vil også illustrere de inngrep som gjøres i terrenget.</p>	<p>Det er foretatt nye og grundige vurderinger av de tomtene som i tidligere vedtak har fått en kotefesting. Kotefestingene er endret litt på alle tomtene, noe som gjør at de vil ligge bedre i terrenget. Endringen er detaljert vurdert ut i fra eksisterende situasjon og vurderes å gi positive konsekvenser for omgivelsene. For ytterligere informasjon vises det til avsnittet 4.1.3 Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70 og til vedlagt illustrasjonsmateriale.</p>
--	---	--

3.3. «Utredningskrav i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger»

Plangrepet og utviklingspotensialet i planområdet er vurdert i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Ettersom det kun foretas en endring av gjeldende plan er foreslått arealbruk vurdert å være i tråd med overordna plan, og omfattes derfor ikke av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8.

Endringen endrer ikke på arealformål, tomte antall eller andre vesentlig ting ved plangrepet.

4. PLANFORSLAGET

4.1. Generelt

Formålet med planarbeidet har vært å gjennom en revidering av detaljregulering for Aasremmenden gjennomføre tilpassinger og presiseringer knyttet til følgende punkter:

- Presisering av bestemmelser knyttet til utnytting og parkering på tomter som er tillatt bebygd med to enheter
- Presisering og tilpassing av noen byggegrenser i plankartet
- Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70

Revideringen berører i al hovedsak de punktene som står over. Det er i tillegg gjort en endring i bestemmelsene hvor rekkefølgekravet knyttet til etablering av planfri kryssing av fv. 30 ved Kikut Fjellstuer er fjernet. Grunnen til dette er at kravet anses som oppfylt jf. vedtak i Hol kommunestyre den 26.04.2012 i sak nr. 119/12. Utover dette er det ikke gjort endringer i planen. Endringen som er gjort, og konsekvensene av dette vil i det følgende beskrives. For ytterligere beskrivelser av planen vises det til planbeskrivelse for vedtatt plan.

4.1.1. Presisering av bestemmelser knyttet til utnytting og parkering på tomter som er tillatt bebygd med to enheter

Reguleringsbestemmelsene slik de står i dag åpner opp for to seksjoner på enkelte tomter. Bestemmelsenes punkt 3.4 sier at «tomt 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 36 og 27 tillates seksjonert til to selvstendige enheter. Krav til parkering og uteoppholdsareal for enhet skal være i henhold til § 3.2 og 4.2».

Punkt 4.2 sier at det skal etablere 2 parkeringsplasser per fritidsenhet. Det vil si at på tomter som seksjoners til to selvstendige enheter skal opparbeides med 4 parkeringsplasser på til sammen 72 m².

Punkt 3.3 i bestemmelsene omhandler grad av utnytting /høyder. Denne bestemmelsene sier at «% BYA = 16 % av tomtens areal inkludert overflateparkering. Der parkering legges i eget bygg/og eller under bygg, skal maks. BYA settes til 13 % av tomtens areal».

Slik bestemmelsene står i dag skal dette også gjelde for de tomtene hvor det tillates to enheter. Dette betyr i praksis, at siden man må legge til rette for 4 parkeringsplasser i motsetning til 2 som gjelder for enkelthytter, kan bygge mindre bygningsmasse på de tomtene hvor det er tillatt med to enheter sammenlignet med de tomter hvor det kun er tillatt med en enhet. For å illustrere dette kan man tenke seg at man har en tomt på 1500 m². Skal det bygges en enhet på denne må man ta utgangspunkt i en utnyttelsesgrad på 16%. Det gir en BYA på 240 m². Trekker man fra arealet til parkering som er 36 m² sitter man igjen med 204 m² som kan benyttes til bebyggelse. Tenker man seg at samme tomt skal bygges med to enheter må man trekke fra 72 m² fra 240 m² fordi man nå må legge til rette for 4 parkeringsplasser. Det gjør at man sitter igjen med et areal på 168 m² som kan benyttes til bebyggelse. Dette legger en begrensning på de tomtene hvor det er tillatt med to enheter.

Det har gjennom planprosessen vært ønskelig å revidere bestemmelsene slik at man ved bygging av to enheter får mulighet til å bygge like mye bygningsmasse som ved en enhet.

Hensikten med reguleringsbestemmelsene har hele tiden vært å sikre at bygningsmassen på tomtene ikke overskrider 13 % BYA. For å presisere bestemmelsene er punkt 4.2 derfor endret til: «*Tillatt utnytting for samlet bygningsmasse er BYA = 13% av tomtens areal. Dette inkluderer et frittliggende fritidshus (hytte) med tilhørende bygninger. Med tilhørende bygninger menes garasje, annek, stabbur, bod, uthus m.m. Utendørs biloppstillingsplasser kommer i tillegg, og utgjør 36 m² for en boenhet, og 72 m² for to enheter (gjelder 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17, 24, 25, 26 og 27 dersom det*

bygges to enheter)». Dette sikrer at bygningsmassen på de enkelte tomtene ikke overskrider 13 %, samtidig som bestemmelsen sikrer at man får like rammer vedrørende størrelsen på bygningsmassen på tomter hvor det er åpnet opp for to enheter.

4.1.2. Presisering og tilpassing av noen byggegrenser

Også byggegrensene i plankartet er gjennom planprosessen blitt vurdert. I gjeldenes plankart er det satt byggegrenser på alle tomter. Noen av disse virker imidlertid noe tilfeldig satt og noen legger unødvendige begrensninger på tomtene. Gjennom planprosessen er hver enkelt byggegrense blitt vurdert. Der byggegrensene har en funksjon har de blitt stående i plankartet. Dette gjelder spesielt der byggegrensen har en funksjon ved å hindre bebyggelse på eksponerte områder av tomter. Der en byggegrense utover plan- og bygningslovens regler på 4 meter ikke har en funksjon er de blitt tatt ut av plankartet. Det er da plan- og bygningslovens regler med byggegrense på 4 meter som er gjeldene.

4.1.3. Tilpassing av bygningsplassering på tomtene 53, 54, 68, 69 og 70

I forrige reguleringsplanprosess (2013) gjorde Miljøverndepartementet et vedtak om å kotefeste tomtene T53, T54, T68, T69 og T70 i gjeldenes reguleringsplan.

- Tomt nr T53 – 1024 m.o.h.
- Tomt nr T54 – 1026 m.o.h.
- Tomt nr T68 – 1022 m.o.h.
- Tomt nr T69 – 1024 m.o.h.
- Tomt nr T70 – 1024 m.o.h.

Bakgrunnen for vedtaket var klage på kommunestyrets vedtak av 29. september 2011 hvor det ble gjort endringer i detaljregulering for Aasremmenden. I forbindelse med klagebehandlingen ble det avholdt befaring i området, og det ble utarbeidet en nærmest «uleselig» siktpunktsanalyse. I vedtaket av 2013 kommer det fram at Miljøverndepartementet mente det var viktig å kotefeste disse tomtene for å unngå at tomtene blir for ruvende i landskapsbildet og for å hindre silhuettvirkninger i det åpne landskapet.

Slik kotefestingen er i dag har man en situasjon der hyttene må plasseres veldig langt ned på tomtene. På noen av tomtene er dette de bratteste områdene. Det sees på som uheldig å plassere hyttene så langt nede både med tanke på terrengtilpassinger, skjæringer og fyllinger.

Kotefestingen på de aktuelle tomtene legger unødvendige strenge begrensninger på tomtene, og avgjørelsen bygger på et svakt dokumentasjonsgrunnlag. Fjordfaret Arkitektkontor har derfor i reguleringsplanprosessen gjennomført et visualiseringsarbeid av hytteplassering på de aktuelle tomtene.

Oppgaven til Fjordfaret Arkitektkontor har vært å illustrere en optimal plassering av hyttene på bakgrunn av en helhetsvurdering av situasjonen, der forholdet til terrenget, fjernvirkning, eksisterende hytter, utsikt og solforhold spiller en rolle. Materialet utarbeidet av Fjordfaret arkitektkontor ligger vedlagt.

Utsnittet på kommende side viser de aktuelle tomtenes plassering i terrenget. Kollen som tomtene T 53 og T54 grense opp mot benevnes NA1, mens kollen som tomtene T68, T69 og T70 grenser opp mot benevnes NA2.

Fjordfaret arkitektkontor foreslår en ny kotefesting i forhold til gjennomsnittlig planert terreng som vist i listen under.

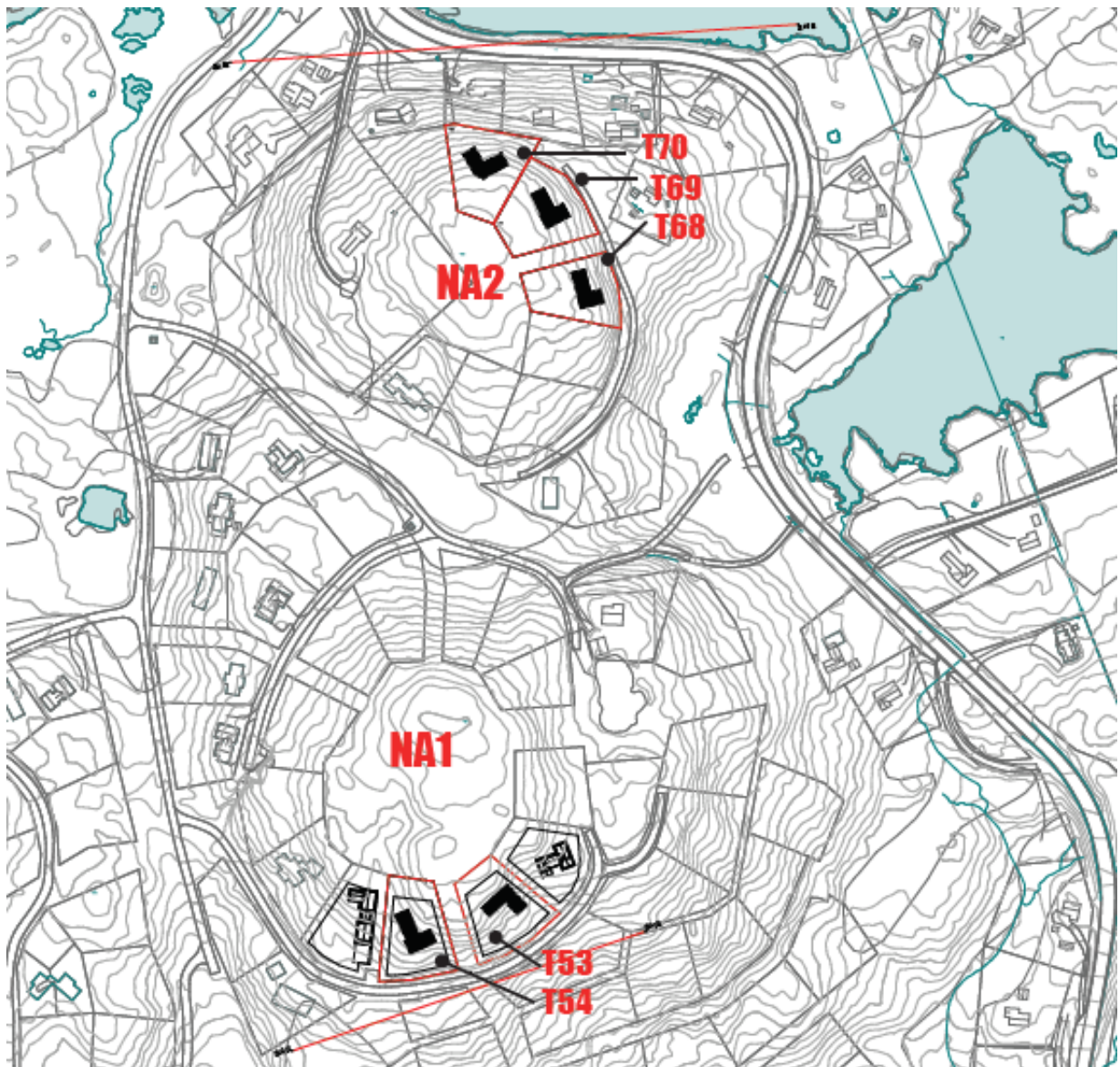
- T53 – 1027 m.o.h.
- T54 – 1027 m.o.h.
- T68 – 1024,5 m.o.h.

- T69 – 1025 m.o.h.
- T70 – 1025 m.o.h.

Vi mener at det for omgivelsene er et bedre styringsverktøy å kotefeste maks mønehøyde på de aktuelle tomtene. Dette gir en bedre forutsigbarhet når det kommer til høyden på bebyggelsen og bebyggelsens påvirkninger på omkringliggende omgivelser og bebyggelse.

Forslaget til kotefesting av maks mønehøyde på de aktuelle tomtene er basert på arbeidet og forslaget til fjordfaret arkitektkontor. Forslaget til ny kotefesting av maks mønehøyde i reguleringsbestemmelsene er som listen under.

- Tomt nr. 53 – 1032,5 m.o.h.
- Tomt nr. 54 – 1032,5 m.o.h.
- Tomt nr. 68 – 1029,5 m.o.h.
- Tomt nr. 69 – 1029,5 m.o.h.
- Tomt nr. 70 – 1029,5 m.o.h.

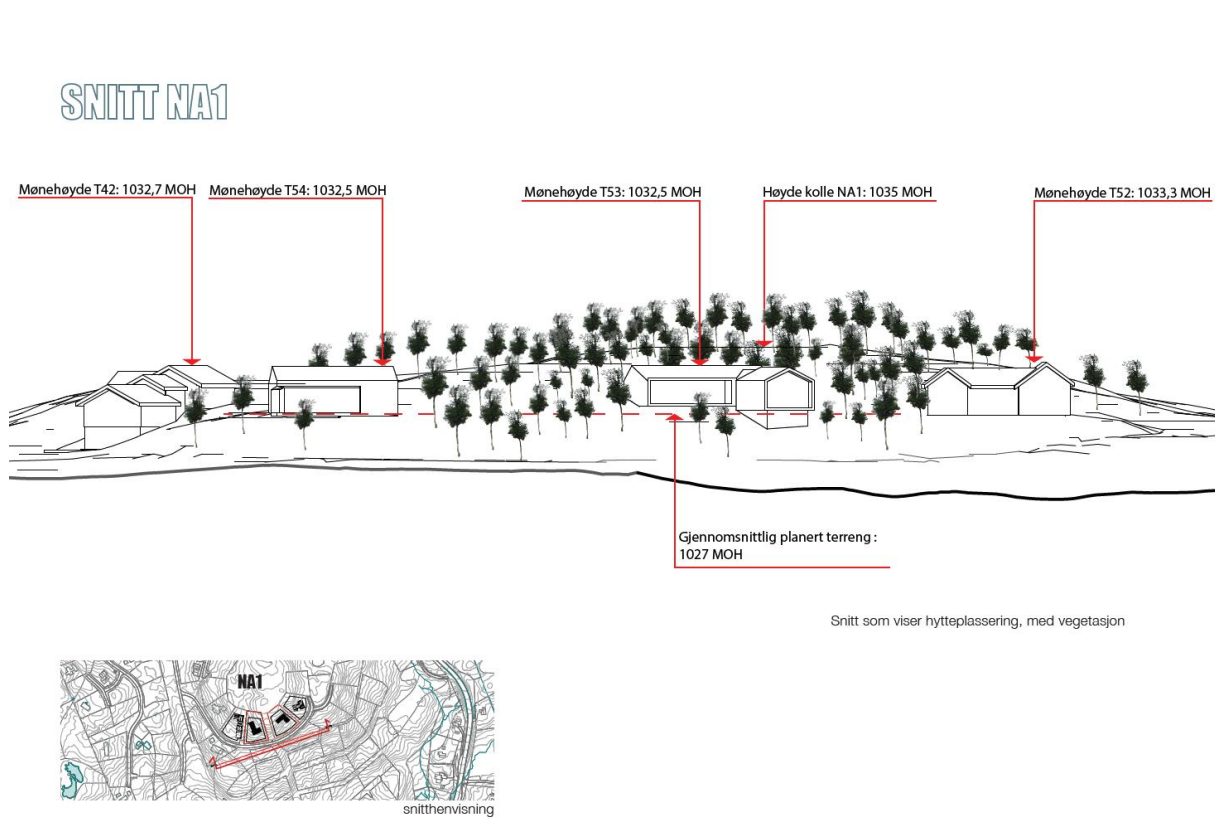


Figur 5: Illustrasjon oversikt over NA1 med tomtene T53 og T54 og NA2 med tomtene T68, T69 og T70 (Illustrasjon: Fjordfaret Arkitektkontor).

Vurderingen til Fjordfare arkitektkontor konkluderes med at på NA2 vil hyttene bli synlig fra mange vinkler, og her kan man med fordel trå litt varsomt. Av alle tomter på Kikut som ligger mot en kolle, så virker derimot T53 og T54 ved NA1 noe tilfeldig plukket ut for å kote feste. De er verken mer eksponert eller i mer sårbart område enn resten av Kikut. Derimot er gevinstene av å kunne bygge litt høyere opp store; jo høyere opp, jo luftigere og mer utsyn har man til alle sider. T54 har en flatere del på tomten som det er naturlig å legge hytta på for å få en fin terrengtilpasning. Dersom man blir tvunget til å legge hytta lengre ned risikerer man derimot større skjæringer og fyllinger. På NA1 mener Fjordfare Arkitektkontor at man fint kan forholde seg til det samme utgangspunktet i reguleringen som nabohyttene, T52 og T42.

De kommende utsnittene viser snitt for NA1 og NA2 og illustrerer hvordan hyttene kan plasseres med ny kotefesting av maks mønehøyde.

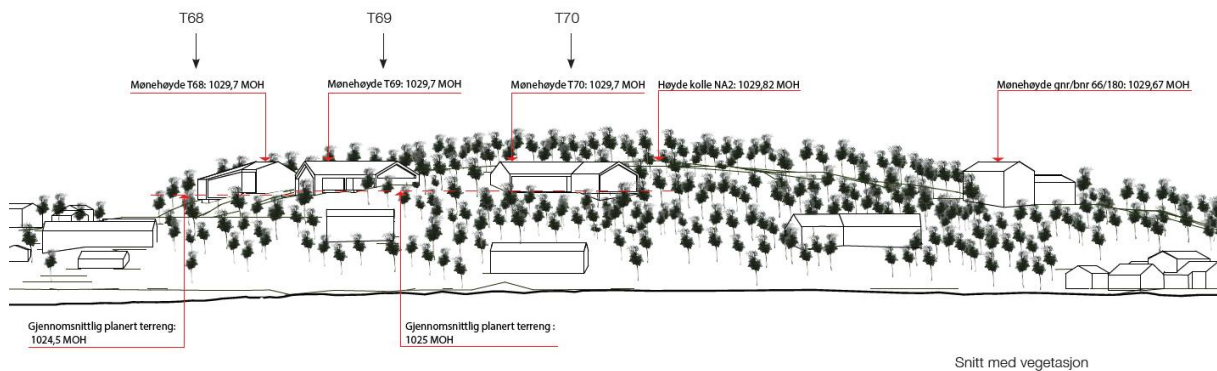
Som man kan se av snittet under, og også de øvrige illustrasjonene i vedlagt illustrasjonsmateriale, vil ikke hyttene på T53 og T54 ligge noe vesentlig mer synlig eller eksponert i terrenget enn nabohyttene. Mønehøyden på både tomt T53 og T54 vil ligge noen meter under høyden på kollen. Dette sammen med bevaring av store dele av vegetasjonen som stikker opp over kollen (sikret i reguleringsbestemmelsene), gjør at fjernvirkningen av bebyggelse på T53 og T54 begrenses. Føringene for takteking, material- og fargebruk i bestemmelsene styrker ytterligere fjernvirkningen.



Figur 6: Snitt NA1 (Illustrasjon: Fjordfare Arkitektkontor).

Det samme kan sies å gjelde for de aktuelle hyttene på NA2. Som man kan se av snittet under vil hyttene ligge like under det høyeste punktet på kollen. Hyttene vil fra ulike vinkler, alt ettersom hvordan kollen framstår i forhold til hyttene, være mer eller mindre eksponert. I utsnittet under ser man at T70 og også T69 i stor grad er skjermet av kollen som ligger i bakgrunnen, mens T68 fremstår noe mer ruvende i terrenget ettersom man fra dette utsnittet ser denne hytten noe mer fra siden og kollen ikke får den dempende effekten i bakgrunnen som for de to andre hyttene. Likevel fremstår ikke hytten som svært dominerende i landskapet. Bevaring av eksisterende vegetasjon som stikker opp over kollen vil bidra til å minske de negative effektene. Ser man på utsnittet under vil hytter på tomtene T68, T69 og T70 heller ikke ligge noe mer eksponert i terrenget enn eksisterende hytte på eiendom 66/180.

SNITT NA2



Figur 7: Snitt NA2 (Illustrasjon: Fjordfaret Arkitektkontor).

Når det gjelder området som helhet er Kikut et område hvor det har vært en voldsom utvikling over flere år. Det er bygget et stort antall fritidsboliger og leiligheter og området har utviklet seg til å bli et attraktivt hytteområde og en viktig del av turistdestinasjonen Geilo.

På Kikut kan man se en relativt høy utnyttelse, og flere steder kan man se bebyggelse som ligger opp mot kollepartier og enkelte steder på kollepartier. Dette er bebyggelse som fra ulike vinkler ligger eksponert til i landskapsbildet.

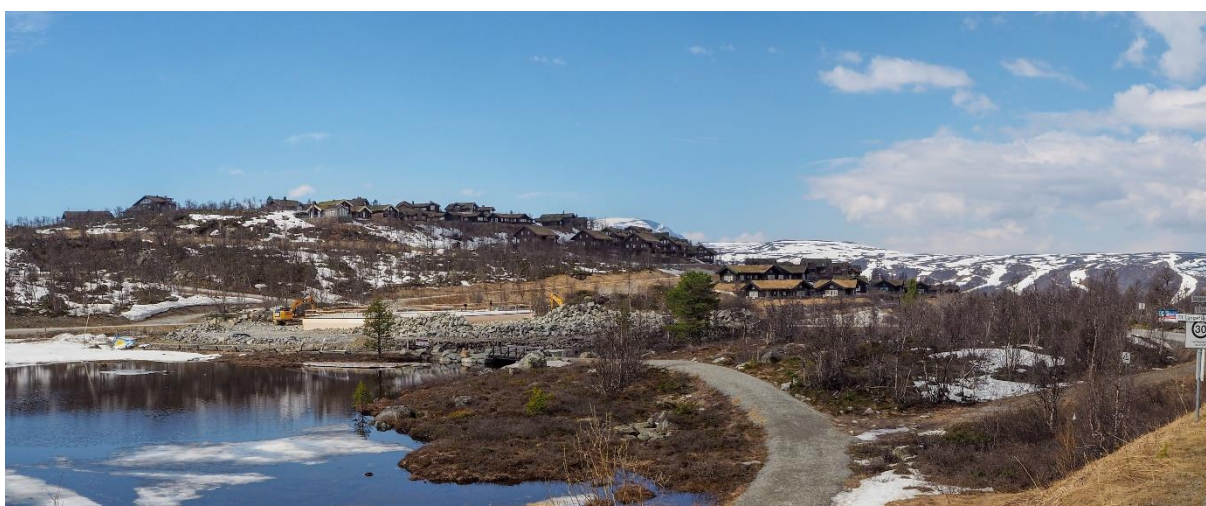
På de kommende sidene vises noen bilder av noe bebyggelse på Kikut.



Figur 8: Foto bebyggelse på Kikut.



Figur 9: Foto bebyggelse på Kikut.



Figur 10: Foto bebyggelse på Kikut.



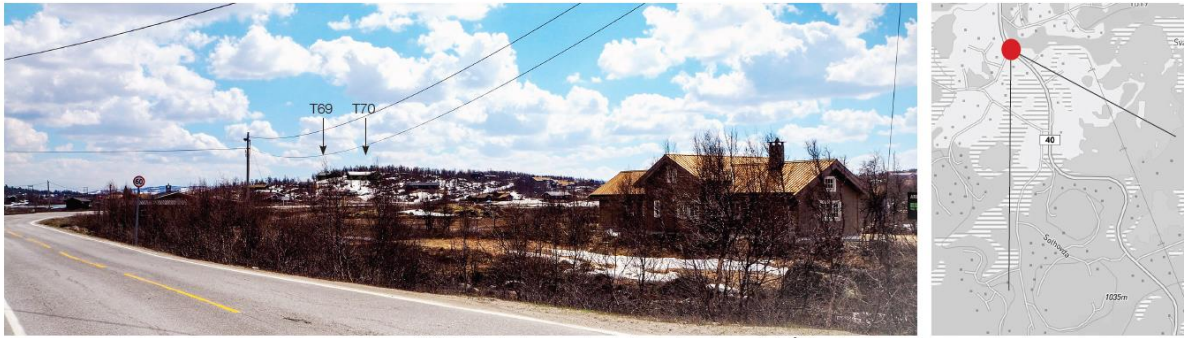
Figur 11: Foto bebyggelse på Kikut.

Den bebyggelsen det nå legges til rette for gjennom forslag til ny kotefesting av maks mønehøyde på de aktuelle tomtene vil ikke i vesentlig grad være eksponert eller gi negativ silhuettvirkninger. Revidert kotefesting er vesentlig strengere enn mye annen bebyggelse man ser på Kikut, og vurderes å ivareta omgivelsene på en god måte.

Illustrasjonen under viser fjernvirkningene av de nye hyttene, og som man kan se vil ikke disse stikke seg uheldig.



Figur 12: Illustrasjon fjernvirkninger. (Illustrasjon: Fjordfaret Arkitektkontor)



VINTER: Illustrasjon som viser hyttene plassert som vist på situasjonsplan



SOMMER: Illustrasjon som viser hyttene plassert som vist på situasjonsplan

situasjonsplan

Figur 13: Illustrasjon fjernvirkninger (Illustrasjon: Fjordfaret Arkitektkontor).



VINTER: Illustrasjon som viser hyttene plassert som vist på situasjonsplan



SOMMER: Illustrasjon som viser hyttene plassert som vist på situasjonsplan

Figur 14: Illustrasjon fjernvirkninger (Illustrasjon: Fjordfaret Arkitektkontor).

4.2. Konsekvenser for naboer

Endringene endrer ikke antall hytter eller bygningsmassen i området. Konsekvensen for naboer er beskrevet i tidligere utarbeidet planmateriale. Når det gjelder endringene vil de i begrenset grad kunne ha påvirkninger for naboene. Av størst betydning vil være endringen av kotefestingen på tomtene T53, T54, T68, T69 og T70. Endringen gjør at hyttene vil ligge litt høyere, men bedre terrengtilpasset. Reguleringsbestemmelsene sikrer at bjørkevegetasjon over høydedragene opprettholdes.

4.3. Naturmiljø

Endringen av planen påvirker ikke områdene innenfor planområdet som er registrert med lokaliteter med naturtyper som er viktige eller svært viktige. For ytterligere beskrivelser av planens virkninger vises det til planbeskrivelse for vedtatt plan.

4.4. Trafikale forhold

Reguleringsendringen endring ikke på trafikkbildet i området, og således anses hensynet til de trafikale forholdene for å være ivaretatt.

4.5. Kulturminner

Når det gjelder arkeologiske kulturminner er planområdet tidligere registrert. Da det ikke er kjent funnet automatisk freda kulturminnet her de ingen endringer til reguleringsendringa.

4.6. Flom og skred

En utsjekk i NVEs databaser viser at planområdet hverken er flom- eller skredutsatt.

4.7. Friluftaktivitet, naturområder, barn og unge sine interesser i nærmiljøet

Turstier og skiløper innenfor planområdet blir ikke berørt av endringene, det samme gjelder områdene til rette lagt for rekreasjon og friluftsliv utenfor planområdet. Hensynet til Friluftaktivitet, naturområder, barn og unge sine interesser i nærmiljøet anses for å være ivaretatt.

4.8. Infrastruktur

Endringene påvirker ikke infrastrukturen i området i form av veger og vann- og avløpsanlegg.

4.9. ROS-analyse

Revidering av en så liten karakter at det vurderes dit hen at det ikke er nødvendig å gjennomføre en ny ROS-analyse. De forhold som er relevant i en ROS- analyse blir ikke i vesentlig grad berørt av endringene.

For ROS-analysen vises det til planbeskrivelsen «reguleringsplan for deler av gnr 66 bnr 114, Kikut i hol kommune. Aasremmenden fritidsboliger» utarbeidet av Opus i forbindelse med reguleringen av området