



Reguleringsplan for deler av gnr 66 bnr 114, Kikut i Hol kommune

Aasremmenden fritidsboliger

Vedtaksdato: 12.01.2011
Dato siste revisjon:
24.05.2011

Innhold

1.	SAMMENDRAG	4
2.	BAKGRUNN.....	6
2.1	OPPDRAKSGIVER	6
2.2	FORMÅLET MED PLANARBEIDET	6
2.3	NØKKELTALL OG AREALDISPONERING	6
3.	EKSISTERENDE FORHOLD	7
3.1	PLANSTATUS.....	7
3.2	OVERORDNEDE AREALPLANER	7
3.3	PLANSTATUS FOR TILGRESENDE OMRÅDER	8
4	PLANPROSESS	9
4.1	KUNNGJØRING OG VARSLING AV OPPSTART.....	9
4.2	OFFENTLIG ETTERSYN	9
5	MERKNADER	9
5.1	MERKNADER I FORBINDELSE MED PLANSTART	9
5.2	MERKNADER I FORBINDELSE MED OFFENTLIG ETTERSYN	13
6	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	21
6.1	LOKALISERING.....	21
6.2	AVGRENSNING	22
6.3	EKSISTERENDE BEBYGGELSE	22
6.4	TOPOGRAFI OG LANDSKAPSTREKK.....	23
6.5	SOL- OG SKYGGEFORHOLD.....	25
6.6	VEGETASJON OG ANDRE NATURFORHOLD.....	25
6.7	TRAFIKK, TILKOMST OG KOMMUNALTEKNIKK	27
6.8	STØY.....	27
6.9	OFFENTLIG KOMMUNIKASJON.....	27
6.10	BARN OG UNGE SIN BRUK AV OMRÅDET.....	27
6.11	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICE	29
6.12	KULTURMINNEVERDIER.....	29
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	30
7.1	INNLEDNING	30
7.2	REGULERINGSFORMÅL.....	32
7.3	FRTIDSBOLIGER	33
7.4	SKILØYPETRASE.....	34
7.5	KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG / TRAFO	34
7.6	VEG OG TRAFIKKAREAL.....	34
7.7	NATUROMRÅDE OG TURDRAG.....	34
7.8	VANNPYTTER.....	34
7.9	SOLFORHOLD	35
7.10	UTEOPPHOLDSAREAL.....	35
7.11	STØY.....	35
7.12	PARKERING	35
7.13	VANN OG AVLØP	36
7.14	ALTERNATIVE ENERGIKILDER.....	36
7.15	RISIKO OG SÅRBARHET	36
8	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	40
8.1	OVERORDNEDE PLANER OG VEDTAK.....	40
8.2	EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN	40
8.3	KONSEKVENSER FOR NABOER.....	40
8.4	NATURMILJØ	40
8.5	TRAFIKKFORHOLD	40
8.6	KULTURMINNER	40
8.7	FRILUFTSAKTIVITET, NATUROMRÅDER, BARN OG UNGE SINE INTERESSER I NÆRMILJØET	40

8.8	PRIVAT OG OFFENTLIG SERVICETILBUD	41
8.9	RISIKO OG SÅRBARHET	41
8.10	INFRASTRUKTUR.....	41
9	RETNINGSLINJER.....	41
	VEDLEGG.....	41

1. Sammendrag

Sommeren 2010 ble kommunedelplan (kdp) for Geilo vedtatt med et nytt område for fritidsbebyggelse, F1 i kdp. Aasremmen AS tok kontakt med Opus Bergen AS for utarbeiding av forslag til detaljregulering i samsvar med kdp for området.

Planområdet er på ca. 197 dekar. Planforslaget viser 71 tomter for fritidsbebyggelse, inkludert én eksisterende, i området.

I planarbeidet har hensynet til landskapet stått sentralt. Planen legger opp til en ny turløypetrasé gjennom området som forbindelse til eksisterende løyper nord for planområdet i samsvar med kdp. I tillegg er det lagt inn grøntdrag som sikrer myrområder, pytter, våtdrag og markante koller eller høydedrag.

Terrengtilpasning er et viktig moment i planen, og bestemmelsene gir et godt verktøy for kommunen til å kunne vurdere den enkelte byggesak ut fra ønsket om at det enkelte bygg skal underordne seg landskapet. Det er også bestemmelser som skal sikre at eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal ivaretas. En generell bestemmelse om maks fyllingshøyde på 1,5 meter og forhold mellom fyllingshøyde/skjæringshøyde på 40/60 sikrer at byggene ikke ruver i terrenget, og at byggegroper får en naturlig maksimal lengde på tvers av terrenget som varierer med helningsgraden på eksisterende terreng.



Figur 1: Maksimal fyllingshøyde på 1,5 m og forhold mellom fyllings- og skjæringshøyder på henholdsvis 40/60 begrenser størrelsen på byggegroper, og dermed også gavllengde på fritidsbebyggelse. Her vises maks. tillatt høyde på fylling og skjæring. Maks. mulig lengde på byggegrop endres dynamisk med ulike terrenghelning.

Som hovedregel er grad av utnytting satt til $BYA = 16\%$. Grad av utnytting inkluderer eget bygg, minimum to parkeringsplasser og i tillegg eventuelle uthus. Dersom parkering løses i eget bygg eller underetasje reduseres BYA til 13% . Denne bestemmelsen er for å sikre at BYA for bebyggelse ikke skal overstige 13% .

Det er i planforslaget satt av en romslig trasé på minimum 30 meter til turløype inkl. evt. veg vist i kdp. Arealformål i planforslaget fordeler seg som følger (dekar).

Formål	Areal
Fritidsbebyggelse	110,3 daa
Andre kommunaltekniske anlegg	1,0 daa
Bebyggelse og anlegg totalt:	111,3 daa
Veg	10,7 daa
Grøntareal langs veg	8,7 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur totalt:	19,4 daa
Naturområde	14,9 daa
Turdrag	50,0 daa
Grønnstruktur totalt:	64,6 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,1 daa
Bruk og vern av sjø og vassdrag totalt:	1,1 daa
Totalt	196,7 daa

2. Bakgrunn

2.1 Oppdragsgiver

Planen er utarbeidet av Opus Bergen AS på oppdrag fra Aasremmen AS.

2.2 Formålet med planarbeidet

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å etablere fritidsboliger med tilhørende infrastruktur i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Geilo.

2.3 Nøkkeltall og arealdisponering

Planframlegget viser 70 nye hyttetomter i tillegg til en eksisterende hyttetomt. Tomtene er fordelt på et areal på ca. 197 daa.

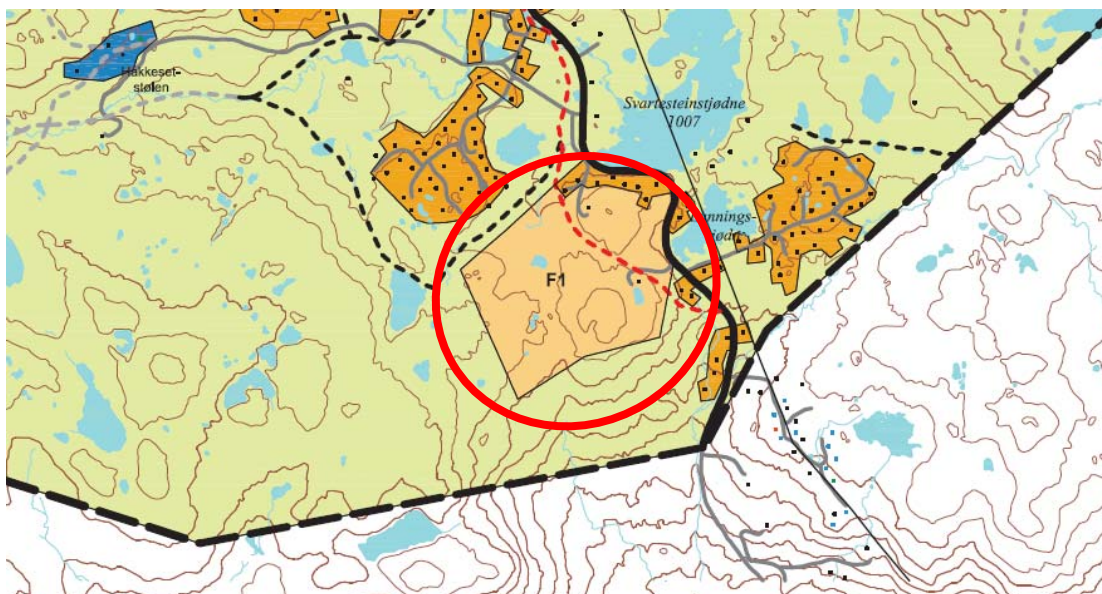
3. Eksisterende forhold

3.1 Planstatus

Planområdet er uregulert.

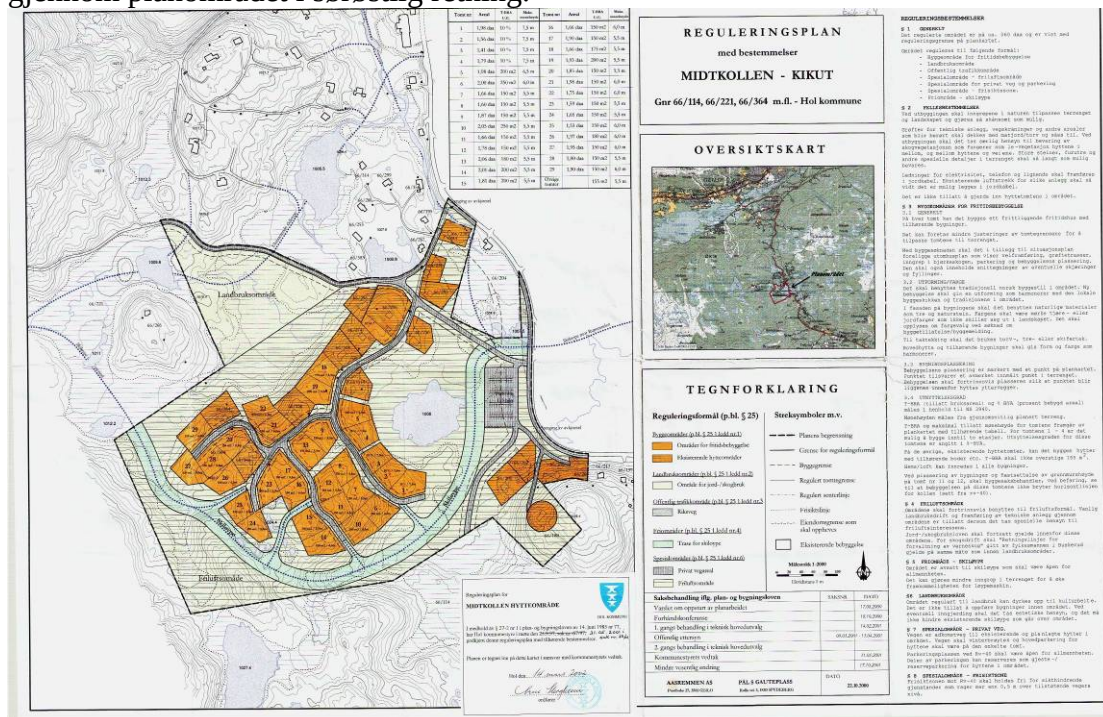
3.2 Overordnede arealplaner

I gjeldende kommunedelplan for Geilo er området avsatt til fritidsbebyggelse (felt F1 i kommunedelplanen). Det er krav til reguleringsplan for området.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplanen for Geilo. Planområdet er lokalisert innenfor rød ring vist på kartutsnittet.

Nord og øst for planområdet er det eksisterende hytteområder. I sør og vest ligger det naturområder. I følge kommunedelplan for Geilo er det etablert turveg langs planområdets nordvestlige del. I samme plan er det også lagt inn en fremtidig turveg fra eksisterende sti og gjennom planområdet i sørøstlig retning.



Figur 2: Eksisterende reguleringsplan for Midtkollen, nordvest for planområdet.

4 Planprosess

4.1 Kunngjøring og varsling av oppstart

Det ble avholdt et avklaringsmøte med kommunen 08.04.2010. Formelt oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 01.09.10. Formell kunngjøring ble gitt i papirutgaven til avisen Hallingdølen 17.07.10. Kunngjøringen har også lagt ute på Opus Bergen AS sine nettsider. Det ble sendt egne brev til involverte parter, naboer, offentlige og private høringsinstanser datert 14.07.10. Merknadsfristen ble satt til 13.08.10.

4.2 Offentlig ettersyn

Reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 25.02.2011 – 11.04.2011.

5 Merknader

5.1 Merknader i forbindelse med planstart

Oversikt over merknader		Brev datert:
Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser:		
	Fylkesmannen i Buskerud	09.08.10
	Buskerud fylkeskommune utviklingsavdelingen	10.08.10
	Statens vegvesen	12.08.10
Privatpersoner:		
	Marianne Sætehaug	13.08.10
	Ellen Oppen	13.08.10

Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser

Fylkesmannen i Buskerud, i brev av 09.08.10

Ber om at forhold knyttet til grøntstruktur, allmenne friluftsinnteresser, landskap, myrområder, vassdrag, biologisk mangfold, støy, energi og klima blir tilstrekkelig ivarettatt i tråd med nasjonale føringer.

Ber om at det legges vekt på å sikre grøntstrukturer som vil gi kvaliteter både for hyttebeboere og allmennheten. Det må legges lokale grøntkorridorer og friområder slik at området kan benyttes til friluftsliv og rekreasjon på en god måte når utbyggingen er ferdig. Viktige grøntstrukturer og sti- og løypenett må ikke bli oppdelt eller avskåret. Det må avsettes tilstrekkelige grøntkorridorer langs fremtidige turveier slik at disse blir attraktive for rekreasjon.

Ber om at planarbeidet ivaretar landskapsmessig interessante områder som blant annet myrområder, pytter, bekker og eventuelle høydedrag og utkikkspunkter. Ved plassering og utforming av nye inngrep må det tas hensyn til landskap og terrengmessige forhold.

I planområdet er det enkelte pytter og mindre bekke­drag. Fylkesmannen viser til at vassdragsnære områder er attraktive for allment friluftsliv. Generelt vil nye inngrep langs vassdrag redusere landskaps- og rekreasjonsverdien.

Fylkesmannen forutsetter at biologisk mangfold av nasjonal eller regional verdi ikke blir negativt berørt.

Deler av området kan være utsatt for trafikkstøy. For ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer må støymessige hensyn ivaretas. Støyutredninger skal følge saken ved offentlig ettersyn.

Et viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, f. eks. varmepumpe, fjernvarme eller bioenergi. Det bes om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for dette.

Fylkesmannen ber om at det legges vekt på trafikk­sik­kerhet for gående og syklende og at tilgjengeligheten til kollektive transportmidler blir vurdert.

Fylkesmannen ber kommunen vurdere om planarbeidet vil utløse krav om konsekvensutredning.

Planlegger kommenterer:

Det er i planen lagt inn brede turdrag og løypetraséer som sikrer friluft­sin­teresser i området. De to største kollene i området er satt av til naturområde. I tillegg er det høydebegrensninger på bebyggelsen rundt disse kollene for å ivareta kollene som sentrale landskapselement. Bestemmelse om maks fyllingshøyde på 1,5 m og forhold skjæringshøyde/fyllingshøyde på 60/40 sikrer at bebyggelsen underordner seg terrenget og ikke ruver i bratt terreng.

Myr- og bekke­drag går nord – sør i foreslått regulert turdrag i tillegg til vest – midten av planområdet. Dammen ved den største kollen ligger innenfor foreslått regulert turdrag. Det er i planen lagt vekt på sammenhengende grøntområder for å sikre hansen til biologisk mangfold.

Internt i planområdet er det lagt opp til veger med stansardklasse A1. Dette gir lav fart og trygge forhold for myke trafikanter. Det er kort vei til bussforbindelse ved riksvegen øst for planområdet.

Det er utarbeidet støyrapport (Kilde akustikk 2010) som er hensyntatt i planen.

Det er i forslaget en bestemmelse om vann som energibærer og miljøvennlige energikilder.

Planen er ikke funnet å ville utløse krav om konsekvensutredning.

Buskerud fylkeskommune utviklingsavdelingen, i brev av 10.08.10

Området er tidligere registrert av utviklingsavdelingen, i brev av 24.11.09.

Da det ikke er funnet automatisk fredet eller nyere tids kulturminner, har man ingen merknader til reguleringsplanen. Det bør likevel gå frem av et framtidig kommunalt vedtak at dersom det under anleggsarbeidet skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stoppes straks, og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles.

Planlegger kommenterer:

Bestemmelse om at arbeidet skal stanses ved funn av automatisk fredete kulturminner er tatt inn i bestemmelsene.

Statens vegvesen, i brev av 12.08.10

Det er viktig at nye byggeområder er vurdert i en større sammenheng med hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. I gjeldende kommuneplan/reguleringsplan vises området som område for fritidsbebyggelse. Reguleringsplanen/bebyggelsesplanen forutsettes utarbeidet i samsvar med dette.

Regulering medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på fylkesvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk.

Byggegrensen mot fylkesveg 40 er for området 50 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av ny støyømfintlig bebyggelse nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.

Ny uttalelse fra Statens vegvesen forutsettes i forbindelse med offentlig ettersyn.

Planlegger kommenterer:

Området er i forslaget vist som område for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur i henhold til kommunedelplan for Geilo.

Privatpersoner/bedrifter

Marianne Sætehaug, i brev av 13.08.10

Eiendommen

Eier av gnr 66 bnr 374, regulert som enkeltstående hytte i LNF-område. Eiendommen har en enestående beliggenhet, alene på en høyde. Utsikt mot Hallingskarvet i en retning, et lite tjern i en annen. Det er privat vei fra hovedveien, og ingen stier eller løyper i nærheten. De eneste som tar turen innom er sauer fra Skurdalen som er på beite sommerstid. Det er en oase på den kraftig utbygde Skurdalsåsen.

Sætehaug ber om forståelse for den enorme forskjellen en utbygging i området vil medføre fra hva Sætehaug eier i dag og til hva Sætehaug vil eie om et år eller to.

Utbyggingen

Det virker veldig urimelig at Sætehaug skal ta en så stor kostnad som det er snakk om for at andre skal få realisert det ytterste av sine potensielle verdier. Og dette er ikke bare en belastning for en kort periode. Dette er en enorm forringelse av eiendommen for resten av Sætehaug sitt liv, hennes barns og trolig lenge etter dette. Avgjørelsen er så langt Sætehaug kan se fremover for evig tid. Hva som blir utfallet av denne saken er derfor av umåtelig stor interesse for Sætehaug.

Merknader

Plassering av hyttene

Med tanke på i hvor stor grad Sætehaug blir skadelidende som enslig hytte, hvor nær grensen Sætehaug ligger, og en ikke optimal [kommunedelplans-] planprosess, håper Sætehaug at veier og hytter kan plasseres utenfor Sætehaug sin synsvidde. Subsidiært at det trekkes så langt vekk og så lite skjemmende som mulig. Sætehaug er i dag alene, og det er antydning opp mot 10 hytter synlig fra hytten. Det vil være en katastrofe og forringe hyttas bruksverdi for Sætehaug betraktelig.

Plassering av tursti/løyper

Etter å ha gransket kommunedelplanen grundig, så Sætehaug at en ny tursti/løype muligens ville gå over Sætehaug sin tomt. Sætehaug ber om at dette ikke blir belastet Sætehaug.

Området er for øvrig meget egnet til bruk av fottøy. Sætehaug håper at denne siden av kollen fortsatt kan ha godt fottøy som eneste egnede utstyr. Samt glass til å fange rumpetroll, og hjemmelaget fiskestang til å fange fisk som ikke er der. Så kan både fastboende, eksisterende hyttefolk og nye hyttefolk gjerne ta turen innom og hilse på sauegjestene til Sætehaug og meditere med vannet i sidesynet og Hallingskarvet mitt imot. En slik perle vil Sætehaug påstå er den siste som er igjen i området. Sætehaug håper inderlig det kan bevares for de som skal være der fremover. De som bygger ut vil fortsatt ha nok av områder å livnære seg på om Sætehaug får beholde sin perle.

Planlegger kommenterer:

I forhold til dette planforslaget er varsling om igangsetting av planarbeid planleggers første kontakt mot naboer og berørte parter i prosessen. Forhold til prosessen med kommunedelplan for Geilo er ikke tema i dette planforslaget.

Mye av merknadene går på forhold som er avklart i kommunedelplan. Noen av dem gjelder forhold som reguleringsplanen kan ta opp i seg.

Turløype: Denne er i planforslaget lagt på utsiden av aktuell tomt. Dette medfører også at tomten får et bredt grøntbelte mellom seg og øvrig bebyggelse i nord.

Myrpytten er i planforslaget regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.

I planforslaget får den gjeldende tomt felles tomtegrense med kun én annen tomt, som i hovedsak ligger lavere i terrenget.

Ellen Oppen, i brev og mail av 13.08.10

Mail:

Var i møte med Arne Pålgardhaugen 28.07.10 vedrørende utskilling av 2 tomter på gnr 66 bnr 180 vedrørende innarbeiding av disse i detaljreguleringsplanen for Åsremmen. Dette vil Ellen Oppen komme tilbake til.

Brev:

Ber om at to tomter fra gnr 66 bnr 180 blir innarbeidet som en del av detaljreguleringsplanen for Åsremmen, gnr 66 bnr 114. Arrondering og adkomstforhold vil bli planlagt i samarbeid og etter avtale med tiltakshaver for Åsremmen.

Innregulert turvei gjennom F1

Det synes å være behov for en nærmere analyse av de turveitraséer som er lagt inn i kommunedelplanen. Disse må anlegges slik at de fanger opp flest mulig brukere og anlegges skånsomt i forhold til eksisterende bebyggelse. Innregulertturvei gjennom F1 må bli gjenstand for en revurdering i henhold til det ovennevnte.

Adkomstveier til ny bebyggelse

Ved opparbeiding av adkomstveier til tomtefeltene må disse anlegges på en slik måte at man unngår skjæringer eller fyllinger. Veilinjen må tilpasses området topografi for å unngå uheldige visuelle fjernvirkninger. Nye veianlegg må i størst mulig grad skjermes gjennom bevaring av eksisterende vegetasjon for å dempe virkningen av inngrepet.

Utforming og plassering av fritidsbygg

Skurdalsåsen har to markerte høydedrag som danner en avslutning av høydeplatået rundt Svartsteinstjern før terrenget faller av mot Skurdalen. Planområdet F1 er således særlig sårbart for inngrep.

Det bør lages en fysisk terrengmodell for å visualisere utbyggingsforslaget. Ut fra dette bør tiltakshaver sammen med kommunen og berørte naboer befare området for å sette seg inn i områdets topografi.

Dette for å sikre at detaljreguleringsplanen ivaretar krav i kommunedelplanen om at det skal tas særskilt hensyn til at nærrekreasjonsområdet på Skurdalsåsen nedbygges ved utarbeidelse av planforslaget. Dette må gjøres før planen vedtas.

Bygningene må innpasses i terrenget, både med tanke på mønehøyde og beliggenhet, slik at bygningene ikke opptrer forstyrrende i forhold til konturene av Skurdalsåsen (gjennomskjæring av synsranden). Dersom byggenes plassering blir punktregnet, må det derfor vektlegges og kvalitetssikres at punktets plassering, som vil være bestemmende for kotehøyden på mønet, fastsettes slik at resultatet samsvarer med krav til estetisk utforming og landskapstilpasning av bebyggelsen innenfor område F1. større skjæringer og fyllinger må unngås. Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares for å skjerme inngrepet.

Oppfølging av planvedtak

For å sikre at de overordnede rammebetingelsene vedrørende landskapstilpasning og estetisk utforming blir fulgt er det viktig at tiltakshaver og kommunen setter inn tilstrekkelig ressurser i forbindelse med planarbeidet og oppfølging av planvedtak, og at det etableres en fruktbar dialog mellom tiltakshaver, kommunen og berørte naboer i nærområdet til beste for allmennheten.

Planlegger kommenterer:

Forslagsstiller ønsker på dette tidspunkt ikke å omregulere gnr 66 bnr 180 som er regulert i en nylig stadfestet reguleringsplan for Midtkollen (2001).

Turveien er i planforslaget lagt i en naturlig trasé i terrenget og følger ikke traséen i kommunedelplanen slavisk. Kommuneplaner er grovmaskete og skal ikke leses på et slik detaljnivå. Prinsippet fra kommunedelplanen er fulgt men turløypetraséen er i planforslaget tilpasset terrengforhold.

Planlegger har utarbeidet dataterrengmodell og vært på synfaring i området. Spesielle vilkår gjelder for fyllingshøyder og forholdet mellom fyllinger og skjæringer. Toppen av de to kollene i området er regulert til naturområder i planforslaget. Ellers er terrengtilpassing et viktig moment i planen, og bestemmelsene gir et godt verktøy for kommunen til å kunne vurdere den enkelte byggesak ut fra ønsket om at den enkelte bygg skal underordne seg landskapet. Det er også bestemmelser som skal sikre at eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal ivaretas. Momentene merknadsstiller tar opp er innarbeidet og tatt hensyn til i planforslaget.

5.2 Merknader i forbindelse med offentlig ettersyn

Oversikt over merknader		Brev datert:
Uttalelser fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser:		
	Fylkesmannen i Buskerud	08.04.11

	Statens Vegvesen	07.04.11
	Buskerud fylkeskommune	26.04.11
Fra kommunen:		
	Hol kommune Teknisk etat	08.04.11
	Hol kommune Plan og bygg	10.03.11
Interesseorganisasjoner:		
Privatpersoner/bedrifter:		
	Ellen Oppen	06.03.11
	Ellen Oppen	06.03.11
	Ellen Oppen	10.04.11
	Marianne Sæterhaug	11.04.11
	Marianne Sæterhaug	14.04.11

Merknader fra stat, fylkeskommune og interkommunale instanser

Fylkesmannen i Buskerud, i brev av 08.04.11

Det er viktig at planforslaget i tilstrekkelig grad avsetter tilstrekkelige grøntkorridorer og friområder. Saksutredningen peker på flere viktige forhold knyttet til grøntstruktur og landskap som burde vært styrket i planforslaget.

Anbefaler at bredden på turdrag og løypestrase økes til 30 m uten tilgrensende veier, i tråd med sti- og løypeplanen.

Anbefaler sterkt kommunen å styrke de to markante høydene som viktige landskapselementer og rekreasjonsområder ved at grøntområdene utvides og bebyggelsen trekkes lengre ned. Det er også viktig å unngå bygninger med silhuettvirkning. Anbefaler også å utvide grøntstrukturen knyttet til de små tjernene, spesielt FO-sjø2.

Kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

Forslaget til bestemmelser vil ved sammenslåing av tomter kunne åpne for svært store bygninger. Anbefaler sterkt at det i bestemmelsene om utnyttingsgrad angis maksimalt m2 BYA for hyttetomter. Bestemmelsene må endres slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting, jfr Teknisk forskrift.

Råder til å:

- Øke bredden på turdrag og løypestrase i tråd med sti- og løypeplanen
- Synliggjøre de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven
- Justere plankart og bestemmelser knyttet til ivaretagelse av støyforhold
- Bestemmelse om energiløsninger må vurderes nærmere slik at den kan hjemles i plan og bygningsloven § 12-7

Planforslaget kommer ikke i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional karakter.

Planlegger kommenterer:

Vi har valgt å la definert bredde på skiløype inkludere adkomstveg der den går parallelt med løypestraseen. Traseen vil også kunne bli brukt til sykkel sommerstid. Det er definert som et delmål i kommunedelplan for stier og løyper at det stilles krav til grønne korridorer på 30 meter i byggeområder jmf. kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel står det under §6 at det skal være en 15 meter byggefrie sone på hver side av hovedstier. Skiløypestraseen har en bredde på minimum 30 meter målt fra tomtegrense til tomtegrense. Med 4 meters byggegrense for tomtene blir den ”grønne” korridoren minimum 38 meter.

Kapittel 6.6 og 8.4 i planbeskrivelsen er supplert med opplysninger iht. de miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av naturmiljøet i og nær planområdet er basert på tidligere registrert data i Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning) og Artskart (Artsdatabanken). Ettersom området ikke består av lokaliteter med naturtype som er viktige eller svært viktige, ansees disse registreringene som tilstrekkelig. Tiltaket ivaretar store deler av myrpyttarealet og ettersom villreintrekket går utenfor plangrensen er virkningene på naturmiljøet minimale.

Plankart og bestemmelser er m.h.p. støyforhold justert i.h.h.t. Fylkesmannens anbefalinger.

Det foreligger ikke planer for/ og har heller ikke vært intensjonen å knytte hyttefeltet til et fjernvarmeanlegg. Man planlegger å legge opp til lokal produksjon av vannbåren varme ved hjelp av jordvarme m.m. Bestemmelse om tilknytningsplikt for fjernvarme kan gis dersom det er gitt konsesjon for utbygging av fjernvarme etter energiloven. Etter § 27-5 oppstår tilknytningsplikten først når konsesjon foreligger. Det er ikke søkt om eller gitt konsesjon for fjernvarme i dette området. Bestemmelsen om energi er tatt vekk fra reguleringsbestemmelsene og lagt inn som retningslinje.

Grøntstrukturen knyttet til de to tjernene FO1- og 2 er utvidet. En tomt er tatt bort. Byggegrensen er trukket lengre ned og ligger nå 8-10 meter fra tomtegrensene mot naturområdene NA1 og NA2 (de markante høydene).

Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget. Som hovedregel er grad av utnytting satt til BYA = 16 %. Grad av utnytting inkluderer eget bygg, minimum to parkeringsplasser og i tillegg eventuelle uthus. Dersom parkering løses i eget bygg eller underetasje reduseres BYA til 13 %. Denne bestemmelsen er for å sikre at BYA for bebyggelse ikke skal overstige 13 %. Bestemmelsen er omformulert slik at dette kommer klarere frem. Det er nå laget en egen tabell som viser m2 BYA for hver hyttetomt basert på angitt %-BYA.

Statens Vegvesen, i brev av 07.04.11

Reguleringsplanen har veiutløsning over tidligere godkjent reguleringsplan planid 062204064, vedtatt 31.05.01.

Har ingen øvrige merknader.

Planlegger kommenterer:

Merknad tas til etterretning

Buskerud fylkeskommune, i brev av 26.04.11

Det er en relativt massiv utbygging i et bratt og til dels eksponert terreng. Landskapet må ivaretas gjennom krav til utnyttingsgrad i forhold til byggehøyder og skjæring/fyllingshøgde, samt plassering av bygninger. Planforslaget viser at flere av hyttene vil bli liggende i svært bratt terreng (brattere enn 1:4). Synes landskapet ikke er godt nok ivaretatt og at det ikke er planfaglig tilrådelig å bygge så store hytter i så bratt terreng.

Registrerer at Hol kommunes vedtak om at det ikke skal legges hytter i terreng som er brattere enn 1:4 ikke er fulgt opp i foreliggende planforslag. Anmoder om at planen endres i tråd med Hol kommunes vedtak om utlegging til høring og offentlig ettersyn. Det vil innebære at planen må omarbeides ved at noen av hyttene tas ut av planen.

Planlegger kommenterer:

Teknisk hovedutvalg i Hol kommune vedtok 12.01.2011 i legge reguleringsplan for Aasremmenden ut på høring med endringer som fremgår av vedtaket. Under kulepunkt 4 i vedtaket står det; "Det skal ikke legges hytter i terreng som er brattere enn 1:4. I terreng mellom 1:4 og 1:6 tas plassering av hytten i byggesaken". Vi har følgende forklaring på hvorfor vi ikke har tatt ut noen tomter i den reviderte planen;

Planområdet Åsremmenden har ikke bratt terreng, men er småkupert med lokale partier som over korte strekk er brattere enn 1:4. Det er likevel ikke slik at de bratte områdene har større utstrekning. I kommunens "Mottakskontroll" står det at det ikke bør reguleres tomter som er brattere enn 1:4 og at det i terreng mellom 1:4 og 1:6 bør gjøres særskilt terrengtilpasning, der det vises til MD T-1450. I MDs veileder for planlegging av fritidsbebyggelse er det lagt vekt på at bygging i bratt terreng er krevende når det gjelder utforming og plassering av hytte på den enkelte tomt.

Derfor skrives det at man ikke *bør* bygge i brattere terreng enn 1:4. Det er likevel slik at det foreligger mengder av eksempler på vellykket bygging i bratt terreng – men det er først i byggesaken at den endelige tilpasningen kan fastlegges i detalj. Det heter i veilederen at helningsgrad måles (enten) på tomtene, tomtefeltene eller over litt større områder.

I Åsremmenden er det ingen "litt større områder" med bratt terreng. Her er heller ikke "tomteområder" med gjennomsnittlig stigning i nærheten av 1:4, og heller ikke enkelttomter som er så bratte som 1:4. Det er kun snakk om deler av enkelttomter med slik bratthet. Innenfor byggegrensen som er satt for hver enkelt tomt i planen, vil det for alle tomter være mulig å plassere hyttene i terreng med gjennomsnittlig bratthet slakere enn 1:4, samtidig som individuell utforming i forbindelse med byggesøknad kan gi løsninger som er tilfredsstillende utformet også i de bratte terrengdelene.

Opus har utformet flere snitt som viser terreng og mulig hyteplassering på de bratteste tomtene i planområdet. Se vedlagte snitt for T1, T3, T29, T40, T41, T43, T53, T54, T56, T57, T61 og T71. I snittene er det angitt den faktiske gjennomsnittlige terrenghelningen gjennom tomten på de 12 bratteste tomtene i planområdet. Snittene viser at helningen er slakere enn 1:4 for alle de utvalgte tomtene. Dette underbygger at samtlige av tomtene i planområdet innehar områder med helningsgrad mellom 1:4 og 1:6 eller slakere der plassering av hytten etter kommunens vedtak kan tas i byggesaken.

Merknader fra kommunen

Hol kommune Teknisk etat, i brev av 08.04.11

- Ønsker en redegjørelse for hvem som skal drifte og vedlikeholde VA-anlegget i fremtiden
- Areal for renovasjon/søppelhåndtering må dimensjoneres og legges inn i reguleringsplanen. Et nedgravd avfallssystem lik MOLOK foretrekkes av Hol kommune
- Det må dokumenteres at det er tilfredsstillende tilgang til brannvann når brannvannkapasiteten settes til 10 l/s.

Planlegger kommenterer:

VA-anlegget skal driftes og vedlikeholdes i egenregi i samarbeid med Frydenlund VVS AS. Det er lagt opp til å bruke det felles kommunale anlegget ved Kikut fjellstue som returpunkt for avfall for hytteområdet. Det ønskes ikke å avsette areal til renovasjon/ søppelhåndtering da det allerede finnes et område for slikt avfall. Dessuten vil et nedgravd avfallssystem sannsynligvis kreve egne biler og kjøreruter. Etter de nye retningslinjene til Hol kommune skal det være tilgjengelig brannvannskapasitet på 20 l/s i en time. Dette legges i revidert VA-plan til grunn ved dimensjonering av utjevningsbasseng. Brannvannsvolumet settes til 72m³ (20 l/s x 1 time).

Merknader fra privatpersoner/bedrifter

Ellen Oppen, i brev av 06.03.11

Ber om svar på hvordan Oppen sitt ønske om utskilling av en til to tomter i forbindelse med detaljregulering for Aasremmenden blir behandlet i forhold til det reguleringsforslaget som ligger til høring, for å kunne gi en mest mulig korrekt høringsuttalelse.

Hol kommune ved Plan og bygg svarte i brev av 10.03.11:

Svar til Ellen Oppen angående tilbakemelding på ønske om at gnr 66bnr 180 inkluderes i reguleringsplanen og at det skilles ut en til to tomter fra eiendommen.

Reguleringsarbeid skjer som en planprosess i samsvar med plan og bygningsloven. Berørte parter gis anledning til å komme med innspill og merknader. Vurdering av innspill skjer gjennom saksbehandlingen og ikke direkte til hver enkelt henvendelse.

Berørte parter har klagerett på kommunestyrets endelige reguleringsvedtak. Gjennom saksbehandlingen ønsket ikke Opus Bergen AS å omregulere gnr 66 bnr 180, da denne er regulert i stadfestet plan for Midtkollen. Teknisk hovedutvalg vedtok i sin saksutredning å ikke inkludere eiendommen i reguleringsplanen.

Planlegger kommenterer:

Viser til kommunens uttalelse gjengitt ovenfor.

Ellen Oppen, i brev av 10.04.11

Eier av gnr 66 bnr 180.

Påpeker forskjellsbehandling da hennes eiendom ble inntatt i reguleringsplanen for Midtkollen, som eiendommen ikke er en naturlig del av. I forbindelse med regulering av Aasremmen blir eiendommen hennes utelatt til tross for at eiendommen er en del av helheten i området. Begrunnelsen er at eiendommen ble vurdert forbindelse med Midtkollen.

Arealplanlegging bør bygge på logiske og forståelige prinsipper som er godt faglig forankret. Oppen kan ikke se at det er gjort i dette tilfelle. Det må være andre forhold, som ikke er basert på en landskapsmessig totalvurdering, som har avstedkommet resultatet. Det må forventes at planforslag og utbyggingsvedtak gis en grundig behandling.

Det er urimelig at en enkelt eiendom skal bidra med så stor andel grøntstruktur som vil være til glede for alle som ferdes i området, både hyttebeboere og allmennheten. Oppen sin eiendom inngår i planområde F1 i kommunedelplanen for Geilo. Det forutsettes at regulering av Aasremmen ikke på noen måte innskrenker en fremtidig utnyttelse av gnr 66 bnr 180 herunder fradeling av tomter. Oppen ber om at denne forutsetning blir inntatt i planen som en del av denne.

Oppen har i sine merknader til oppstartmeldingen pekt på viktigheten av at det i den videre planprosess må tas hensyn til områdets topografi og fjernvirkning av inngrep. Dette understrekes av Fylkesmannen som i sin merknad har pekt på at planområdet i dag er nesten ubebygget, og ligger i nærområdet til tett utbygde områder med fritidsbebyggelse. Videre ber Fylkesmannen om at planarbeidet legger vekt på å sikre grøntstrukturer som vil gi kvaliteter både for hyttebeboere og allmennheten og at også forhold knyttet til bl.a. landskap blir tilstrekkelig ivarettatt i tråd med nasjonale føringer.

Tre sentrale forhold skal ivaretas i planarbeidet;

- landskapsmessig tilpassing
- terrengtilpassing
- ivarettelse av eksisterende vegetasjon

Fremlagte planforslag synes ikke å ivareta dette på en tilfredsstillende måte.

- to markante høydedrag, NA1 og NA2 innringes av bebyggelse som vil bryte synsranden på en uheldig måte i forhold til den tomtearrondering som er vist. Bestemmelsene til detaljreguleringsplanen for Aasremmen gir ingen føringer eller restriksjoner for maks sokkelhøyde for bygninger innenfor det enkelte tomtefelt. Kun mønehøyder angis over gjennomsnittlig terrengnivå.
- En rekke områder rundt NA1 og NA2 viser terreng som er brattere enn 1:4 og bør gis en lavere utnyttelsesgrad for å kunne gi en gunstigere plassering i forhold til terrenget. Dette gjelder spesielt FB17 og FB16 som vil fremtvinge at bebyggelsen vil bli skjøvet opp mot høydedraget. Også deler av andre felt, deriblant FB13, FB12 og FB9 synes problematiske. O planforslaget foreslår det et forholdstall mellom fylling/skjæring på 40/60. dette gir etter Oppen sin oppfatning en for stor skjæringshøyde dersom inngrepet er av en viss utstrekning. Forholdet mellom fylling og skjæringshøyde bør revurderes for å redusere virkningen av inngrepet.
- I forkant av detaljreguleringsplane er det foretatt en vesentlig avskoging av eksisterende vegetasjon innenfor deler av planområdet. Dette er i sterk strid med fornuftig landskapspleie som må baseres på et endelig planvedtak, og bryter Miljøverndepartementets føringer i "Veileder til planlegging av fritidsbebyggelse".
- Fylkesmannen har påpekt at viktige grøntstrukturer og sti- og løypenett ikke må bli oppdelt eller avskåret. I planforslaget brytes disse av 6 tilførselsveier. Dette bør vurderes i det videre planarbeidet med tanke på en mulig reduksjon.

Tiltak som bør iverksettes:

- det bør gjøres en revurdering av tomtearronderingen rundt de to markerte høydedragene slik at den ivaretar Miljøverndepartementets føringer i "Veileder til planlegging av fritidsbebyggelse" og Fylkesmannens kommentarer til oppstartsmeldingen. Dette vil gi en reduksjon i antall tomter i høyereliggende områder for å unngå bebyggelse som vil bryte synsranden.

- Planbestemmelsene til detaljreguleringsplanen må gis skarpere føringer for hvordan bebyggelsen blir innplassert på det enkelte tomtefelt angitt ved kotehøyder. I tillegg bør det foretas befarings i terrenget for å sikre god plassering av bebyggelsen.

Planlegger kommenterer:

Utnyttelsen av gnr/bnr 66/180 er vurdert i nylig vedtatt reguleringsplan for Midtkollen. Viser også til tidligere besvarelse av merknad fra samme merknadsstiller. Byggegrensen på tomtene som omslutter NA1- og 2 er trukket lavere ned. Byggegrensen er nå 8-10 meter fra tomtegrensene mot h.h.v. NA1 og NA2. Vedlagte snitt dokumenterer at gjennomsnittlig stigning på samtlige tomter er slakere enn 1:4. Det er foretatt en rekke befaringer i området av tiltakshaver og plankonsulent. Planområdet er også befart av de kommunale planmyndigheter i Hol kommune etter at senterlinjer og tomtegrenser er stukket ut i marka.

Marianne Sæterhaug, i brev av 11.04.11

Tidligere innspill ble ikke tatt til følge, sender merknadene sine også til THU i håp om at momentene til Sæterhaug blir vurdert i sin helhet før vedtak fattes.

Forstår det slik at Aasremmenden er det siste større området det er mulig for en utbygger å få regulert til hytteutbygging. Det er ikke vanskelig å forstå at det er ønskelig å få så mange tomter som mulig presset inn på dette området for å få maksimalt ut av investeringen. Med unntak av selve Fjellandsbyen, er dette planområdet det området som er planlagt tettest.

Det er viktig å ha litt edruelighet ifht tetthet, slik at de som kjøper, fortsetter å trives på Geilo.

Anmoder om at det gjøres grep for å gjøre stedet fortsatt beboelig for dem. Dette være seg å fjerne noen av tomtene som er satt så tett inntil Sæterhaug, kreve at hyttene ikke bygges i så bratt terreng, mer av terrenget beholdes så hyttene skjules mer, det blir færre tomter med mer luft mellom osv.

Dette er byggtekniske ting Sæterhaug ikke vet så mye om, men ber om at dette gjøres mer skånsomt for dem enn det som nå legges an til.

Sæterhaug er sterkt knyttet til hytteeiendommen sin, og har sterke følelser for de endringer som reguleringsplanen bringer med seg.

Som eneste berørte i planområdet føles det veldig motløst å skulle kjempe mot utbygginger verdt flere hundre millioner. Sæterhaug håper derfor beslutningstakerne kan forsøke å ivareta også Sæterhaug sine interesser i dette og ikke bare de som presser på for å tjene mest mulig penger.

Kommentarer til detaljene i saken:

1. Utbyggingen vil være en enorm belastning under utbyggingsfasen og i årene etter når hyttene skal innredes etc. Ber om at det settes begrensninger og vilkår i denne perioden slik at Sæterhaug i det hele tatt kan være utendørs og dermed bruke hytta i perioden. Familien har erfaring fra Midtkollen der det "bare" ble utbygd et tyvetalls hytter. Det er enorme maskiner, støy til alle tider, støv, punkterte tjønn etc. Og ikke minst fare for barn når Sæterhaug nettopp er der for å nyte utelivet. Slik det ser ut til nå, vil Sæterhaug bli omringet av utbygging, så farene vil være overalt. Og utbyggingsfasen kan fort strekke seg over 10 år, alt avhenger av mulige kjøpere.

2. Det er hevdet at hver hytte generere en tur/retur reise med bil pr. dag. Den som har satt opp dette, har ikke selv bodd i et slikt område. Sæterhaug vil forsiktig anslå 3-4 pr. dag som vanlig – igjen etter erfaring fra Midtkollen. Det er gjerne minst 2 biler pr hytte. Det er ikke slik som i gamle dager at en tok en tur med bilen et par ganger i løpet av påsken. Folk skal i banken, handle, taxi henter og bringer etc. I tillegg kommer det faktum at for de fleste som har råd til å

kjøre hytter i området i dag, er det særdeles viktig å komme seg frem med de staselige bilene. I denne sammenhengen må det punktet om offentlig kommunikasjon nevnes. Kundegruppen til utbygger er neppe innehavere av noe Flexuskort. All kommunikasjon vil skje med bil og det i mye større utstrekning enn det utbygger påstår. Er det 4 turer pr. dag vil 71 hytter gi opp mot 300 tur/retur og 600 enkeltturer pr. dag. Bare av den grunn bør antallet hytter i et hyttefelt nedskaleres. Faren for ulykker med barn og ski/akebrett vil være enorm med så mye biltrafikk. I tillegg kommer selvsagt støyen og forurensningen i et i dag veldig stille område.

3. Sæterhaug kan ikke unngå å legge merke til at en ønsker å benevne tjønnene ”myrpytter”, og utbygger hadde initiert fjernet de for å få enda flere tomter. Sæterhaug er glad for at dette er tatt hensyn til. Sæterhaug vet av erfaring fra Midtkollen at tjønnene lett lar seg punktere ved utbygging. Det er viktig at dette ikke skjer her.

4. Det nevnes av utbygger at Sæterhaug kun har en tomt som grenser til dem. Dette synes Sæterhaug er meget villedende og grenser til usaklig. Det er ikke hekk- eller gjerde konflikter med naboer midt på fjellet Sæterhaug er redd for. Det er 71 naboer på alle kanter, og stedet blir midt i et ”boligfelt”. Det er det som er problemet. Hvis utbygger hadde fått bygge nærmere riksveien av Vegvesenet, eller punktert tjønnet, hadde det nok vært enda flere planlagte hytter.

5. Med den tettheten det nå ligger an til betviler Sæterhaug at Fylkesmannens krav nevnt i dokumentene ivaretas godt nok. Det nevnes bl.a. grøntstruktur, myrpytter, biologisk mangfold, støy, rekreasjon, høydedrag etc.

6. Utbygger påstår at hyttefeltet blir etablert i et eksisterende hytteområde. Dette er ikke korrekt. Dette har vært et LNF-område, og Sæterhaug har ikke hatt utsyn til en eneste annen hytte. Området er omregulert til hytteutbygging nå, men det er politikernes privilegium å bestemme hvor tett og hvor mange hytter som skal tillates.

7. Utbygger påstår at turproduksjonen ikke blir nevneverdig økt. Hvordan kan en påstå dette med 71 nye hytter, der ofte 2 familier oppholder seg samtidig på hver hytte?

Planlegger kommenterer:

Sentrale myndigheter har i økende grad vært opptatt av at arealutnytting skal være effektiv og har i egen veileder om hyttebygging fremholdt at kommunene bør legge opp til en fortetting av allerede utbygde hytteområder. Tilsvarende ønskes bedre utnytting av nye områder, bl.a. for å begrense de samlede naturarealene som tas i bruk til formålet. Utbygging i planområdet er hjemlet i overordnet plan, kommunedelplan for Geilo.

Marianne Sæterhaug, i brev av 14.04.11

Viser til annonse som ligger ute på www.kikut.no 3 dager etter høringsfristen for merknader i detaljreguleringen av området, i tillegg til at det annonseres i sosiale medier fra utbyggers side. Det er tydelig at en anser den politiske prosessen som en formalitet. Det virker respektløst. Stiller spørsmål ved nytten av å ha sendt inn merknader i denne saken.

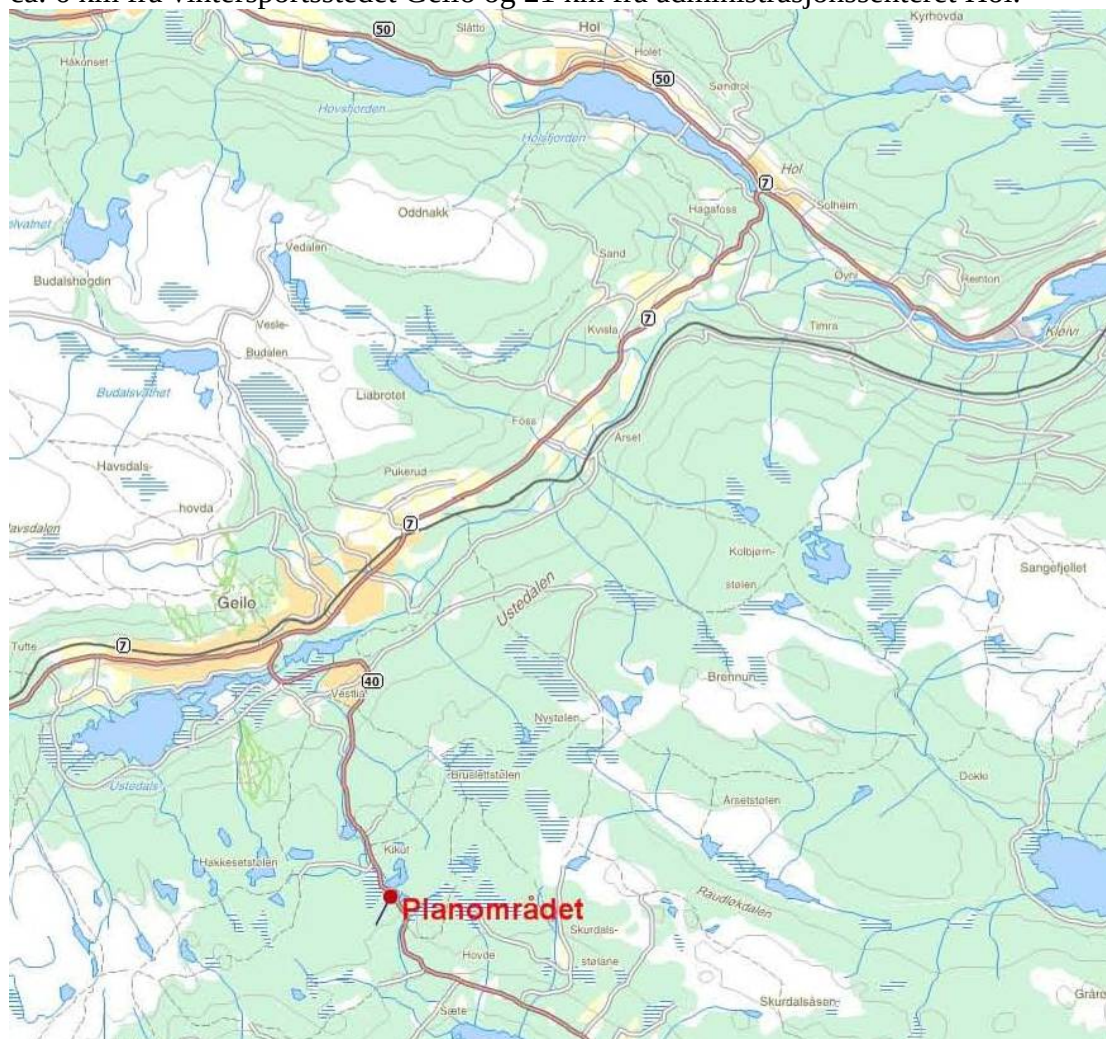
Planlegger kommenterer:

Tiltakshaver har på en tydelig måte synliggjort forbehold om den offentlige behandlingen. I annonsen det her vises til opplyses det om at tomtene er under offentlig behandling.

6 Beskrivelse av planområdet

6.1 Lokalisering

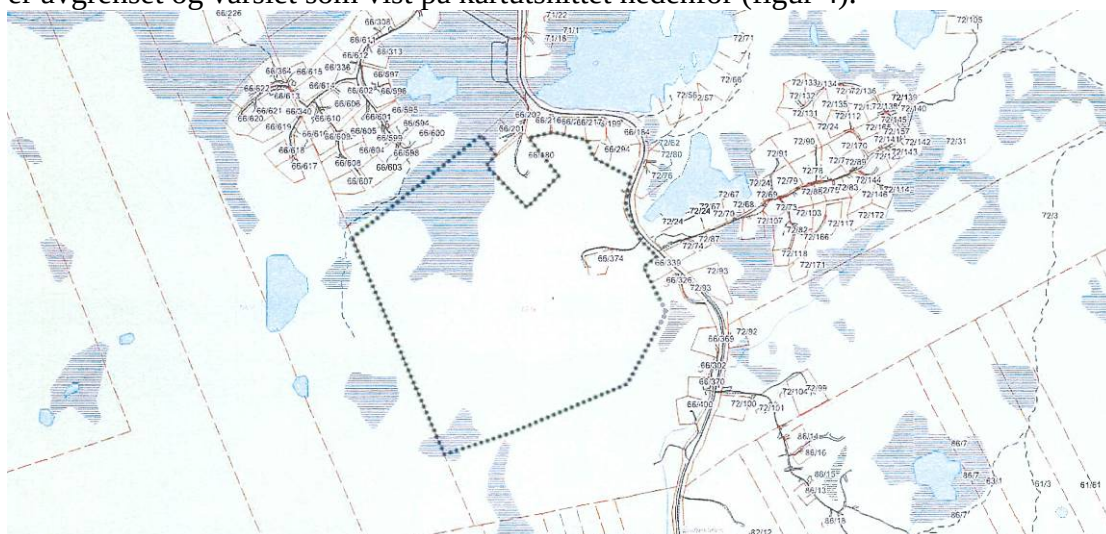
Planområdet er lokalisert på Kikut, langs fv40, sør for Geilo i Hol kommune. Området ligger ca. 6 km fra vintersportsstedet Geilo og 21 km fra administrasjonssenteret Hol.



Figur 3: Lokalisering av planområdet

6.2 Avgrensning

Planområdet har en størrelse på ca. 197 daa og omfatter deler av gnr. 66 bnr. 114 med flere og er avgrenset og varslet som vist på kartutsnittet nedenfor (figur 4).



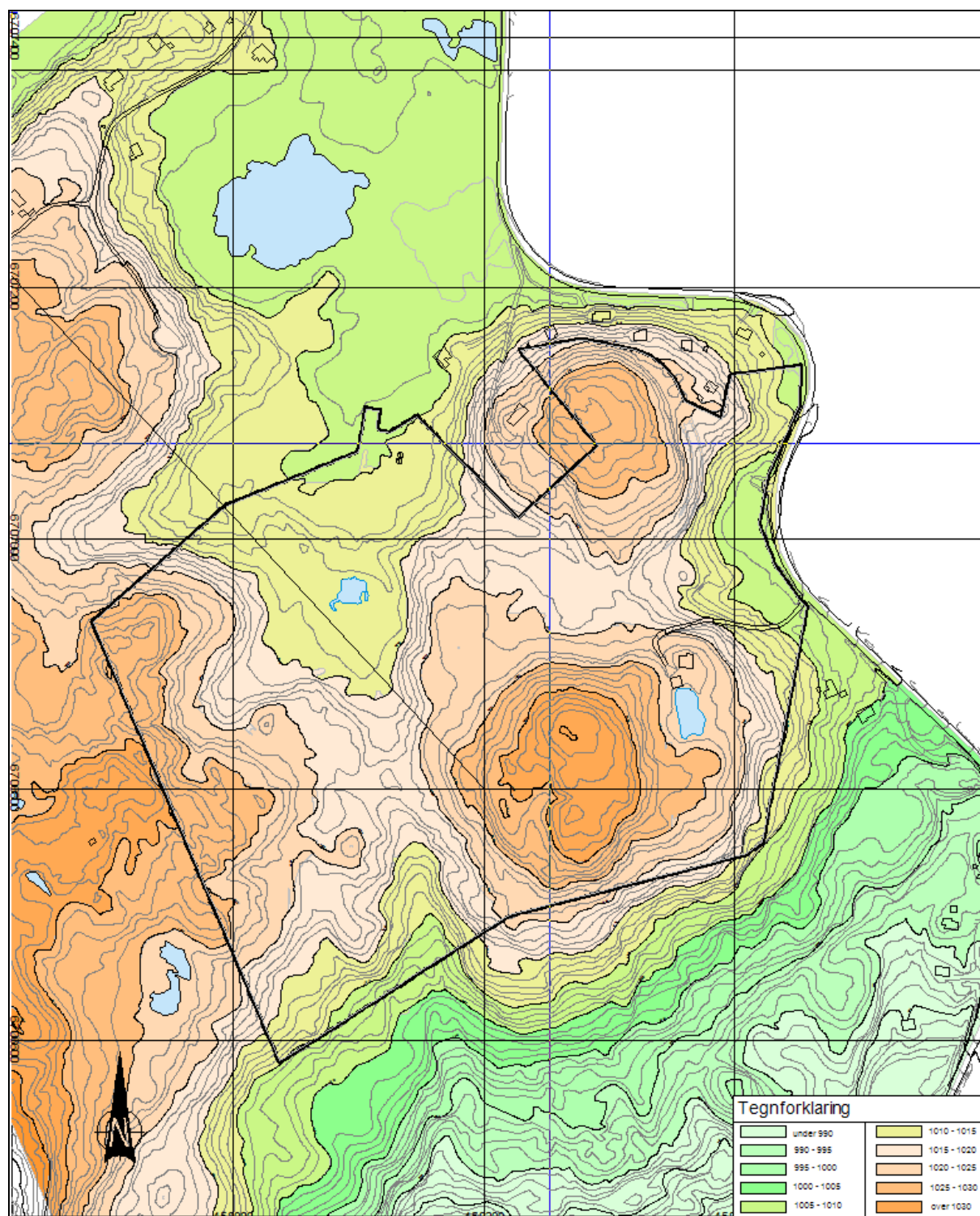
Figur 4: Avgrensning av planområdet (varselkart)

6.3 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det i dag lokalisert 1 hytte. I tillegg er det 10 hytter som grenser til planområdet. Det er etablerte hytteområder nord og vest for planområdet.

6.4 Topografi og landskapstrekk

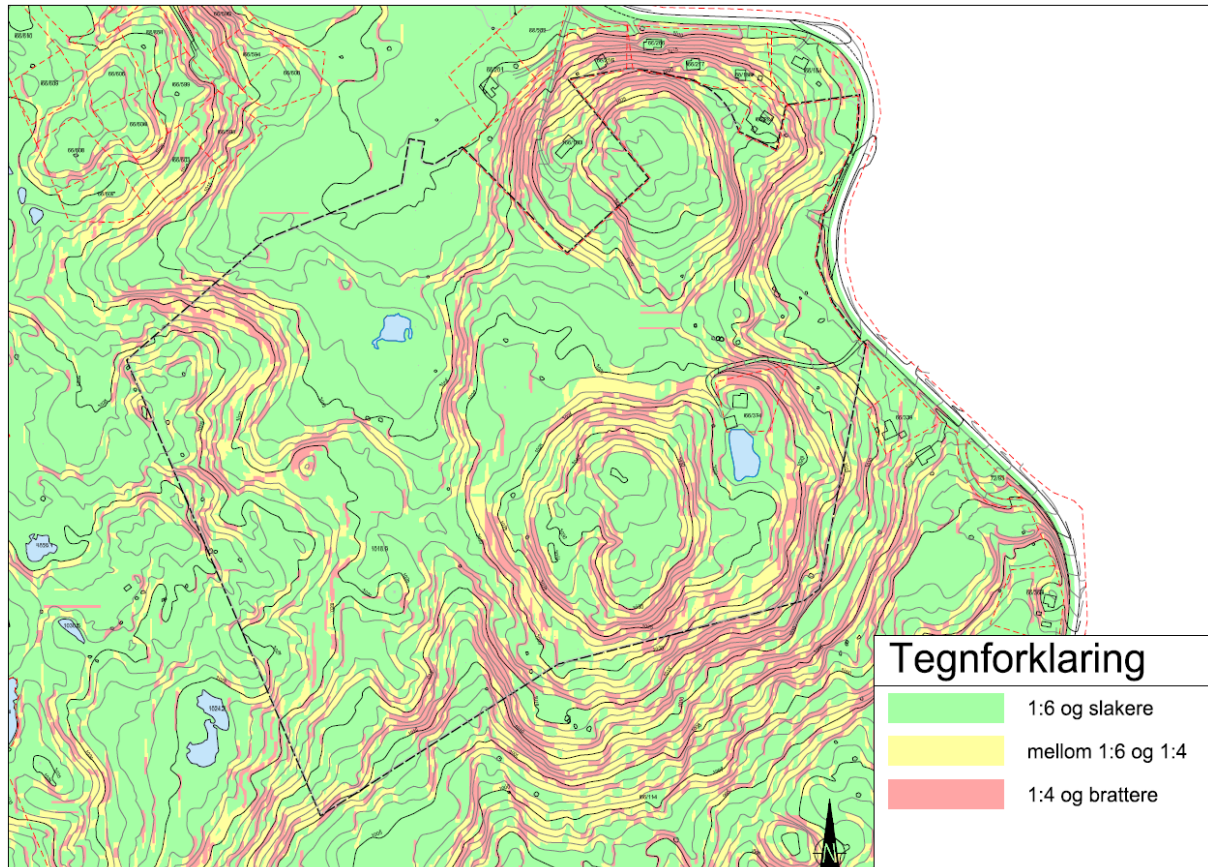
Planområdet er småkupert men er også dominert av to koller i sør og nordøst. Et bredt myrdrag brer seg inn i området fra nord og smalner inn mot et søkk i terrenget mot sør og ett mot sørøst. Fra de lavereliggende områdene midt i planområdet stiger terrenget igjen mot vest.



Figur 6: Høydelagskart

Helningsgraden i planområdet er for størsteparten av planområdet slakere enn 1:6. I enkelte områder, spesielt sør og øst for den største kollen er helningsgraden brattere enn 1:4. Slik helning er imidlertid lokal og på svært små områder. Planområdet som helhet har små høydeforskjeller og ingen bratte områder i vanlig forstand.

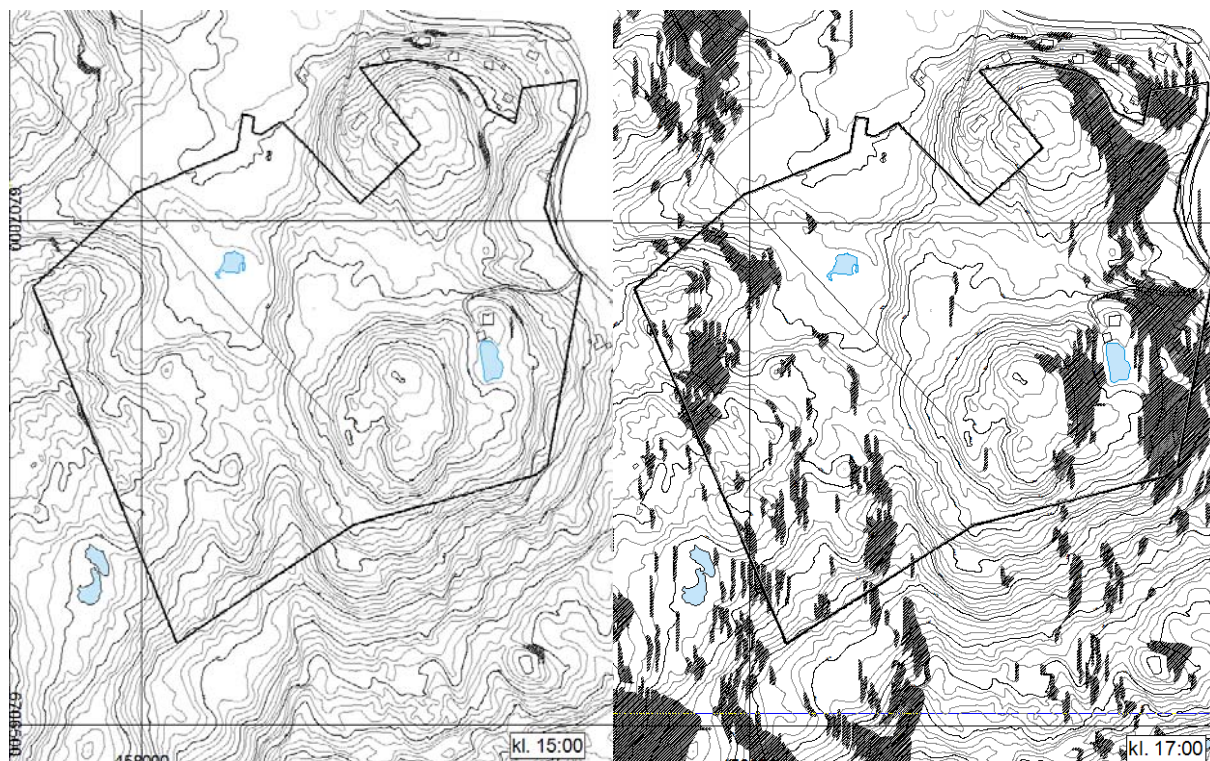
I Miljøverndepartementets veileder for hyttebygging pekes på at områder med brattere fall enn 1:4 ikke bør bygges ut. Dette gjelder større, sammenhengende bratte områder og er ikke ment å omfatte mindre deler av et ellers lite kupert terreng, slik tilfellet er her. Det er likevel laget bestemmelser som ivaretar landskapshensyn også i de mindre lokale flekkene med helningsgrad brattere enn 1:4, jfr. også illustrasjon i punkt 7.3 nedenfor samt i sammendraget fremst i planutredningen.



Figur 7: Helningsgradskart

6.5 Sol- og skyggeforhold

Da planområdet ligger i eit åpent landskap er solforholdene stort sett gode. Illustrasjonen viser at det ved jevndøgn kl. 15 er svært gode solforhold i hele området. Ved jevndøgn kl. 17 ligger enkelte områder, spesielt øst for den største kollen i skygge. Se illustrasjon under.



Figur 8: Sol- og skyggekart. Viser teoretisk skygge ved vårjevndøgn (21. mars) kl. 1500 og 1700. Bebyggelse og vegetasjon er ikke hensyntatt.

6.6 Vegetasjon og andre naturforhold

Det går markerte myrdrag gjennom området. På kollene er det lynghei og tettvokst fjellbjørkeskog sammen med en og annen furu. Noen steder er det blokkstein, skrenter og fjell i dagen. Det er to små tjern innenfor planområdet. Rett utenfor sørvestre del av planområdet er det også vist to små tjern i grunnkartet. Både tjernene innenfor i og utenfor planområdet er i realiteten små myrpytter. Se bilde under.



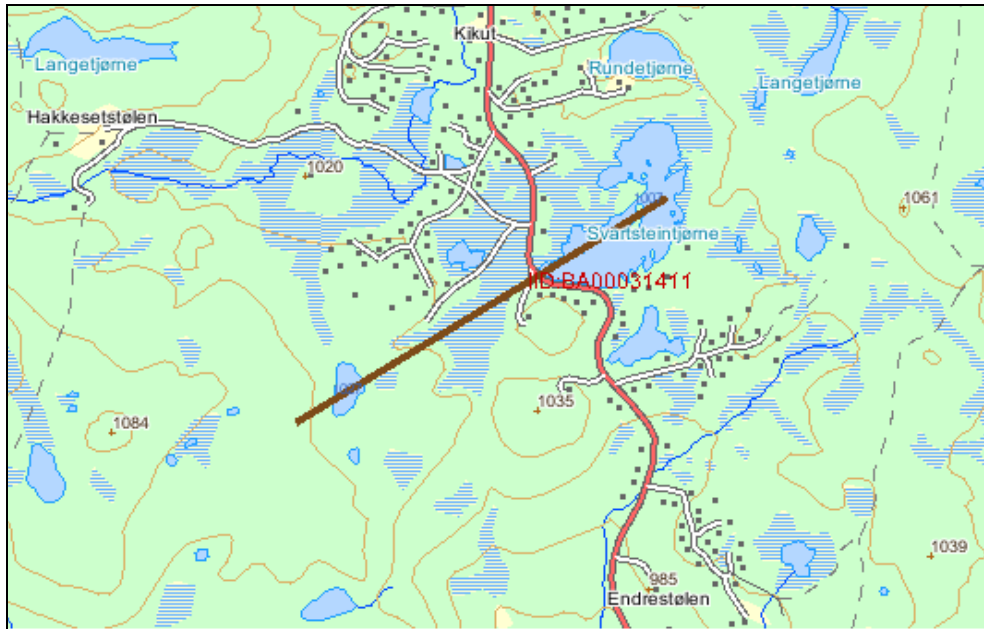
Figur 9: Myrpytt



Figur 10: Planområdet sett fra fv40 i vest

Planområdet ligger i overgangen mellom fjellbjørkeskog i nordboreal sone og fjell i lavalpin sone. Fattige bergarter som ryolitt og ryodacitt er vanlig i området (NGU, 2011). Myr og tjern typen som er i området, faller inn under naturtypen "Naturlige fisketomme innsjøer og tjern E10", som beskrevet i DN-13 (Direktoratet for naturforvaltning, 2007). Naturtypen kan karakteriseres av større arter av bunndyr og dyreplankton som ikke greier seg med fisk til stede, inkludert enkelte reliktarter som aldri har hatt fiskebestander (DN-13, 2007). Viktige utforminger er høyereliggende innsjø av ulik utforming og små myrtjern og myrputter uten egnede gytebekker. Naturtypen kan inneholde sjeldne samfunn av bunndyr og plankton som er særlig følsomme for fiskepredasjon. Myrputtlokaliteten i planområde ansees ikke til å falle inn under det som beskrives som viktige eller svært viktige lokaliteter i DN-13 (2007). Følgende lokaliteter prioriteres: Dokumenterte fisketomme lokaliteter i regioner i nemoral, boreonemoral og sørboreal sone. Større, ikke-myrpregete forekomster også i mellomboreal og nordboreal sone og over tregrensa. Alle større, dokumenterte fisketomme lokaliteter i nemoral, boreonemoral og sørboreal sone anses som svært viktige (DN-13, 2007). Ettersom tjernene i planområdet ligger i nordboreal sone og er myrpreget, vurderes ikke lokaliteten å være av naturtype i kategorien viktig eller svært viktig.

Det er påvist villreintrekk like nord for planområdet (Naturbase). Trekket går parallelt med to andre villreintrekk lenger nord for planområdet, ved Kikut og sør for Vestlia. Trekkene går øst-vest. Et stykke sør for planområdet, ved Raneistølen er området registrert som helårsområde for storfugl. Det skal også være orrfugl i området (Naturbase). Fugleartene som er registrert i området i Naturbase og Artskart (Artsdatabanken) anses som livskraftige og er ikke rødlistet. I Geilotjørna, nord for planområdet, er det registrert ørekyt og aure. Ørekyt er en fremmedart.



Figur 11: Villreintrekk like nord for planområdet (Naturbase.no)

6.7 Trafikk, tilkomst og kommunalteknikk

Planområdet har sin tilkomst fra fv40. Avkjørsel til riksvegen er regulert i naboplanen nord for området "Midtkollen – Kikut" og det nye hytteområdet knytter seg på denne avkjørselen. Eksisterende årsdøgntrafikk på riksvegen er anslått til 1200 - 1500 kjøretøy. Det har i tidsrommet 2000 – 2007 vært en trafikkulykke med lettere skade i nærområdet. Lengre nord på Kikut har det i det samme tidsrommet vært en dødsulykke. Det er lagt opp til gode vann- og avløpsløsninger og det er god kapasitet m.h.p. vannforsyning til de nye hyttene.

6.8 Støy

Det er utarbeidet en støyrapport av Kilde Akustikk. Denne rapporten viser at alle tomtenes får tilfredsstillende støynivå tilsvarende grenseverdien $L_{den} = 55$ dB eller lavere. På tomten T61 må hytten føres opp helt vest på tomten for at støynivået ikke skal overstige grenseverdien. Eventuelt kan det settes opp støyskjerm.

6.9 Offentlig kommunikasjon

Det er busstopp langs fv40 rett på østsiden av planområdet og et stykke nord for planområdet ved Kikut fjellstue. Det er gode bussforbindelser i området. Numedalsekspressen som går fra Geilo til Kongsberg går forbi planområdet 2 ganger daglig. Skolerute fra Dagali til Geilo går daglig forbi området. Det er gjennomsnitt 5 togavganger i døgnet fra Oslo til Bergen og omvendt via Geilo stasjon.

6.10 Barn og unge sin bruk av området

Deler av planområdet blir i dag brukt til turgåing og langrenn. Nord for planområdet er det etablert turveg. I områdets nordvestre del er det i kommunedelplan for Geilo lagt inn en fremtidig turløypetrase. Disse turløypene blir vist som illustrasjon i reguleringsplanen. På Kikut er det store etablerte områder med frittliggende hytter, leilighetsbygg og fjellstue. Et lite stykke nord for planområdet ligger Geilo Fjellandsby, først og fremst et vintersportsted med hytter, leilighetsbygg og et større skianlegg med skiheiser og tilhørende fasiliteter som er

flittig brukt av barn og unge i vintersesongen. Det er imidlertid også et stort utvalg av aktiviteter for barn og voksne i regi av Geilo Fjellandsby eller andre lokale aktører i sommersesongen; alt fra tradisjonelle aktiviteter som fotturer, sykkelturner og fiske til mer spesielle som buldrevegg og frisbeegolf.



Figur 12: Kikutkroa

Fra Kikut og Geilo Fjellandsby går det løype- og heisforbindelser ned til Vestlia og Geilo. Mellom Kikut og Vestlia er det etablert et større skisportsenter med skiheiser, treningstudio m.m.



Figur 13: "Sigrunnløypa" og "Davidløypa" samt heiser vises i forgrunnen. Skiheisene vises midt i bildet. Fra heisstasjonen på toppen går det løyper og heiser ned mot Vestlia.

6.11 Privat og offentlig service

Tettstedet Geilo, 6 km nord for planområdet, har alle nødvendige servicefunksjoner og offentlige tilbud. Det er to barneskoler, en ungdomskole og en videregående skole på Geilo. Det er også mange barnehager der. På Vestlia, 4 km nord for Kikut er det også tre barnehager. Den offentlige administrasjonen av kommunen ligger i Hol, 21 km fra Kikut. Det er også lokalisert et stort offentlig servicetorg i Geilo sentrum.

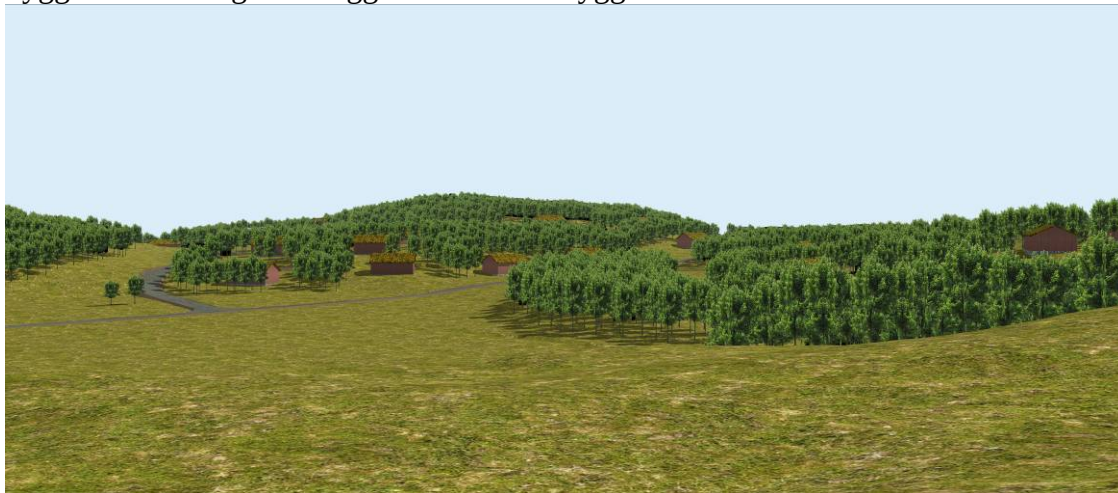
6.12 Kulturminneverdier

Det er foretatt en kulturhistorisk registrering av planområdet. Det ble ikke funnet automatisk fredede eller nyere tids kulturminner. Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene bli kontaktet.

7 Beskrivelse av planforslaget

7.1 Innledning

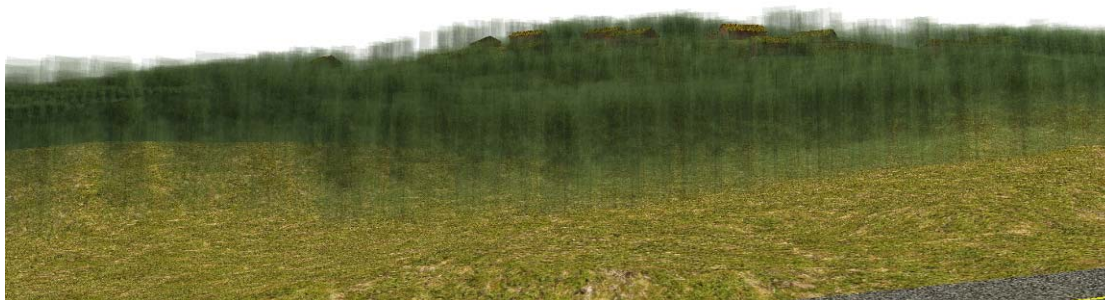
Planen er utarbeidet av Opus Bergen AS på oppdrag fra Aasremmen AS. Man ønsker med reguleringsplanen å etablere fritidsboliger med nødvendig infrastruktur i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Geilo. Planforslaget legger til rette for 70 tomter der det kan bygges fritidsboliger i tillegg til en eldre bebygget tomt.



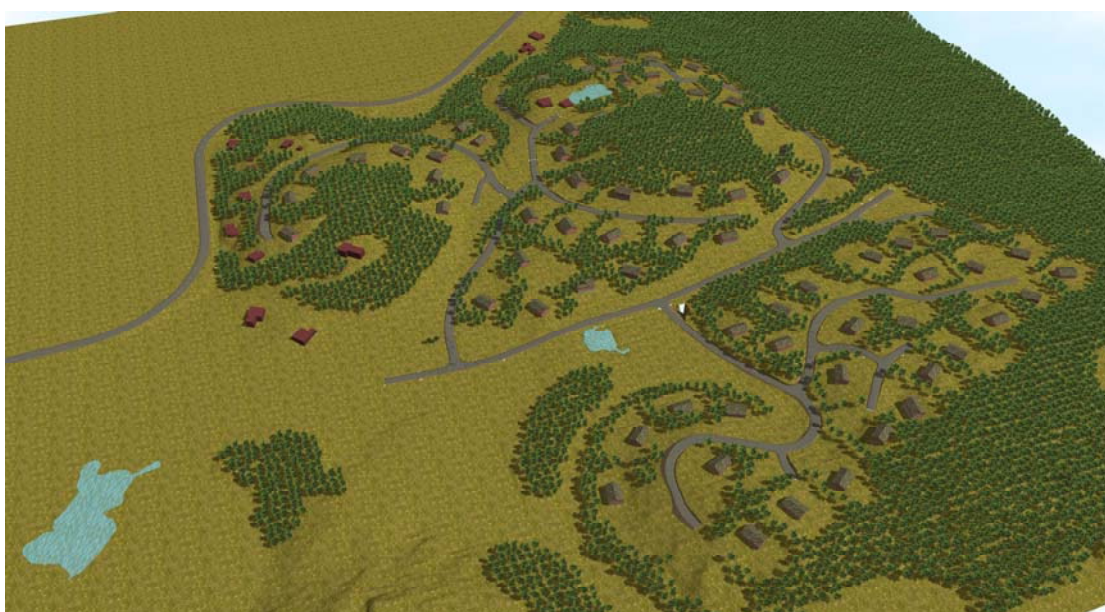
Figur 14: Illustrasjon av plangrepet sett fra Midtkollen i nord. Maks mønehøyde på 6,5 og 5,5 m samt maks fyllingshøyde på 1,5 meter og forhold skjæringshøyde/fyllingshøyde på 60/40 gjør at bebyggelsen underordner seg terrenget.



Figur 15: Planområdet sett fra riksveg i nord ved parkeringsplass. Eksisterende hytter er vist som grå bokser (til gesims, i virkeligheten kommer møne i tillegg).



Figur 16: Illustrasjon som viser planområdet sett fra riksveg i sør. Her er området illustrert med delvis gjennomsiktige trær. Med forutsetningene som ligger til grunn i 3d-modellen i forhold til trestørrelse (5-7 meter) og tetthet (gj.snitt 5 meters avstand) vil ikke bebyggelsen være synlig om sommeren når det er blader på trærne.



Figur 17: Illustrasjon som viser hele planområdet sett ovenfra fra nordvest.

7.2 Reguleringsformål

FELTNAVN	Areal(m2)	RPAREALFORMÅL
FB1	6750	1121
FB2	5993	1121
FB3	10116	1121
FB4	5844	1121
FB5	15499	1121
FB6	13446	1121
FB7	3147	1121
FB8	3046	1121
FB9	6638	1121
FB10	3061	1121
FB11	4203	1121
FB12	8112	1121
FB13	5649	1121
FB14	3624	1121
FB15	3261	1121
FB16	7660	1121
FB17	4229	1121
KA1	864	1560
KA2	36	1560
KA3	41	1560
KA4	46	1560
NA1	11795	3020
NA2	3084	3020
TD1	15169	3030
TD2	759	3030
TD3	1420	3030
TD4	5280	3030
TD5	1519	3030
TD6	620	3030
TD7	717	3030
TD8	5302	3030
TD9	16299	3030
TD10	2867	3030
V1	1751	2011
V2	854	2011
V3	1410	2011
V4	137	2011
V5	1223	2011
V6	286	2011
V7	405	2011
V8	1314	2011
V9	1299	2011
V10	73	2011
V11	496	2011
V12	1095	2011
V13	340	2011
FO_sjø2	674	6710
FO_sjø1	407	6710
Totalt	187948	Eks. annen veggr.

Fritidsbebyggelse –
frittliggende småhusbebyggelse

Kommunaltekniske anlegg

Grønnstruktur – Naturområder
(NA) og turdrag (TD)

Kjøreveg

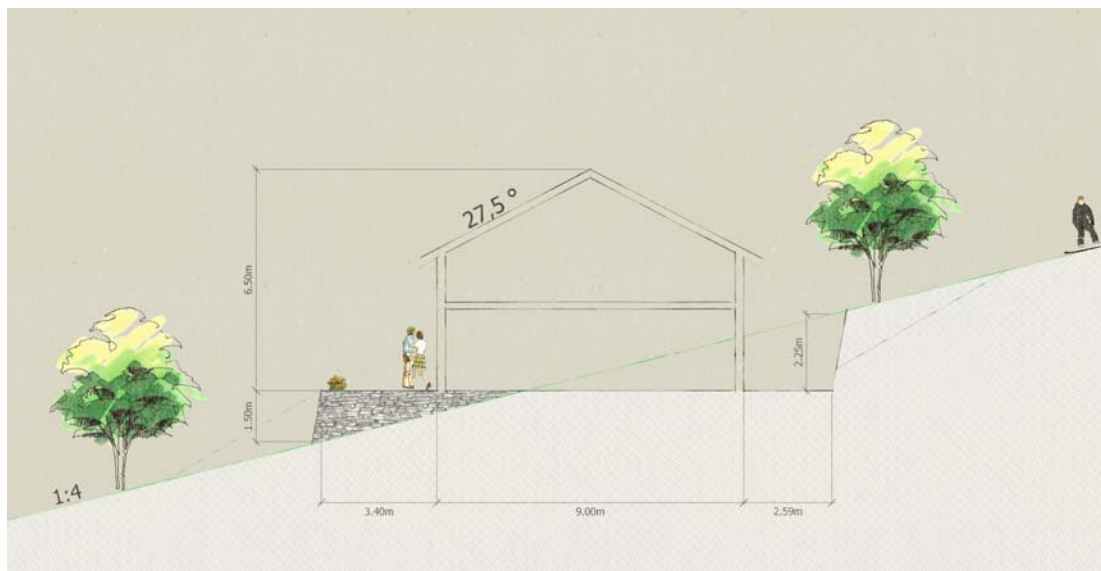
Friluftsområde i
sjø og vassdrag

7.3 Fritidsboliger

Byggeformål	
Reguleringsformål	Fritidsboliger
Tall på hyttetomter	72 inkl. en eksisterende bebygget tomt
Byggehøyde	6,5/5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng
%-BYA (hovedregel)	16/13 %
Parkeringsplasser	2 p-plass pr. tomt løst på egen tomt

Innenfor planområdet er det satt av 71 tomter for fritidsbebyggelse, inkludert én eksisterende. Utnyttingsgrad for tomtene er satt til 16 %. Der parkering legges under bygg, skal maks. BYA settes til 13 % av tomtens areal. Maksimal mønehøyde er satt til 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Rundt de to største kollene i planområdet er maksimal mønehøyde satt til 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng etter en vurdering av silhuettvirkning samt fjernvirkninger av bebyggelsen og for å dempe/ begrense hyttenes volum i forhold til omgivelsene. På de største kollene, NA1 og NA2 på plankartet, er det satt av et naturområde på ca. 14,9 dekar.

Terrengtilpassing er et viktig moment i planen, og bestemmelsene gir et godt verktøy for kommunen til å kunne vurdere den enkelte byggesak ut fra ønsket om at det enkelte bygg skal underordne seg landskapet. Det er også bestemmelser som skal sikre at eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal ivaretas. En generell bestemmelse om maks fyllingshøyde på 1,5 meter og forhold mellom fyllingshøyde/skjæringshøyde på 40/60 sikrer at byggene ikke ruver i terrenget, og at byggegroper får en naturlig maksimal lengde på tvers av terrenget som varierer med helningsgraden på eksisterende terreng.



Figur 18: Maksimal fyllingshøyde på 1,5 m og forhold mellom fyllings- og skjæringshøyder på henholdsvis 40/60 begrenser størrelsen på byggegroper, og dermed også gavllengde på fritidsbebyggelse. Her vises maks. tillatt høyde på fylling og skjæring. Maks. mulig lengde på byggegrube endres dynamisk med ulik terrenghelning.

Som hovedregel er grad av utnytting satt til BYA = 16 %. Grad av utnytting inkluderer minimum to parkeringsplasser og i tillegg eventuelle uthus. Dersom parkering løses i eget bygg reduseres BYA til 13 %. Denne bestemmelsen er for å sikre at BYA for bebyggelse ikke skal overstige 13 %.

7.4 Skiløypetrasé

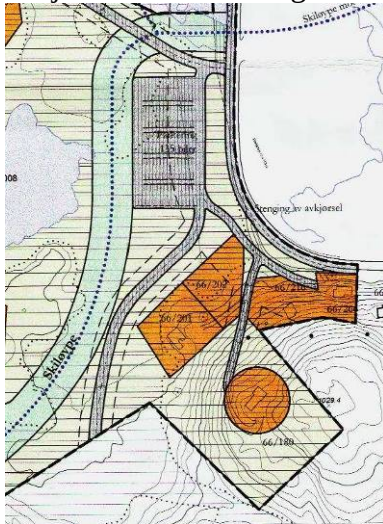
Det er planlagt en skiløypetrasé gjennom planområdet. Denne traséen som går mellom kollene i sørøstlig retning vil trolig bli lite trafikkert. Det går også en trasé langs nordvestsiden av planområdet. Denne er mye trafikkert i dag og hoveddelen av skitrafikk vil også gå i denne traséen i fremtiden. Begge disse løypetraséene ligger inne i kommunedelplanen for Geilo.

7.5 Kommunaltekniske anlegg / trafo

Det er satt av et eget område, KA1 for plassering av utjevningsbasseng og andre tekniske installasjoner. Det er også planlagt tre trafoer i området, KA2-4. Det er lagt opp til å bruke det felles kommunale anlegget ved Kikut fjellstue som returpunkt for avfall for hytteområdet.

7.6 Veg og trafikkareal

Det er planlagt en hovedadkomst inn til planområdet med forgreininger til de enkelte delområdene for hytter. Det er 13 veger i planområdet, f_V1-13. Det er regulert inn et bredt sideareal på de fleste av kjørevegene for å sikre seg nok areal til snølagring. Godkjent avkjørsel til fv40 er regulert inn i naboplanen "Midtkollen – Kikut".



Figur 19: Avkjørsel til fv40 er planlagt i naboreguleringsplanen "Midtkollen – Kikut". Planområdet ligger sør for dette utsnittet.

7.7 Naturområde og turdrag

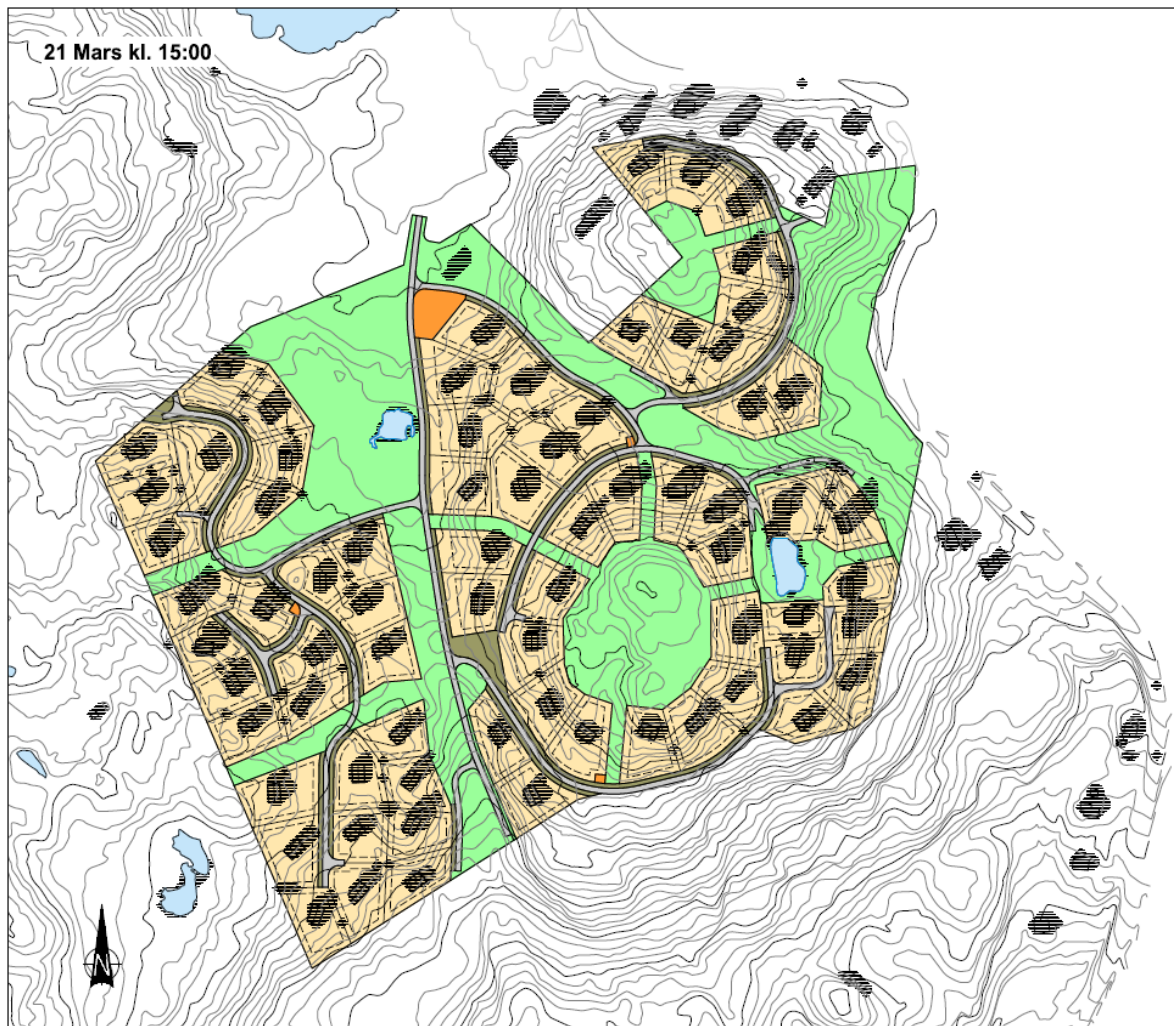
Det er planlagt naturområder på toppen av de største kollene i planområdet. Derfra er det regulert inn turdrag rundt om i området som gode forbindelser både innad i og gjennom området. Turdragene skal fungere som et skille mellom ulike områder og mellom bygninger og vei, og som ferdselsåre for skiløpere/ fotgjengere. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på, men kan stedvis tynnes ut for å sikre sikt og ferdsel.

7.8 Vannpytter

Det er satt av to områder i planen til friluftsområde i sjø og vassdrag. Begge vannpyttene er under økende gjengroing. Pytten i sørøst tørker inn om sommeren.

7.9 Solforhold

Nedenfor vises planområdet med illustrasjon av hytter. Illustrasjonen viser at alle tomtene har gode solforhold, og alle tomtene rikelig tilfredsstiller kvalitetskrav for uteoppholdsareal.



Figur 20: Sol 21. mars kl. 15:00

7.10 Uteoppholdsareal

Det er i kommunedelplanen satt krav til at minste uteoppholdsareal skal være på 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr. fritidsbolig. Minst 4 m² av uteoppholdsarealet skal være nært eller privat. I planområdet vil det være tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor den enkelte tomt.

7.11 Støy

Det er utført en støyanalyse som viser at det ikke er behov for å utføre støytiltak i planområdet.

7.12 Parkering

Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser på hver enkelt hyttetomt.

7.13 Vann og avløp

Hovedledning for vann, spillvann og pumpeledning er allerede lagt gjennom området. Det er laget en VA-rammeplan som viser hvordan det øvrige vann- og avløpssystemet er planlagt. Det er krav til brannvann.

7.14 Alternative energikilder

Det er fastsatt i bestemmelsene at alle hovedbygg skal ha vann som energibærer. Det er også satt som krav at alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra driftssentraler. Det er tilrettelagt for at energikildene til energibæreren kan være jordvarme, gass, ved og/ eller biopellets.

7.15 Risiko og sårbarhet

ROS-vurdering:

I dette kapitlet er det gjennomført en risiko og sårbarhetsvurdering (ROS-vurdering) tilknyttet reguleringsplanen.

Det er laget en ROS-analyse av tiltaket ved hjelp av ROS-metodikk (Risikoanalyse – teori og metoder: Rausand & Utne, 2009 og Norsk standard NS5814, 2008). Vurderingen er gjennomført av Opus Bergen AS som en del av planarbeidet og er basert på Opus Bergen AS og tiltakshavers kunnskap om planområdet og nærområdet til dette.

ROS-analysen:

Analysen er basert på sjekkliste i Bergen kommune sin mal for planframstilling. Vurdering av sannsynlighet for uønskede hendelser er delt i:

Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer hver uke/ forhold som er kontinuerlig til stede i området

Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer kvar måned/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder

Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer hvert år/ kjenner til tilfeller med kortere varighet

Mindre sannsynlig/ kjenner tilfelle (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode

Lite sannsynlig/ ingen tilfelle (1): Kjenner ingen tilfelle, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.

Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.

Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.

Alvorlig/ farlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner

Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Risikomatrise:

Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må settes i verk for å redusere denne til gul eller grønn.

Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduser risikoen.

Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes

Tiltak som reduserer sannsynlighet blir vurdert først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, blir tiltak som begrenser konsekvensene vurdert

De tema som er risikovurdert i tabellen under er basert på Bergen kommune sin mal for planarbeid. I tillegg har en vurdert om andre ROS-tema kunne være aktuelle. Tabellen under viser ei oppstilling av risiko og sannsynlighet for planområdet.

Hendelse/ situasjon	Aktuelt	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Naturskade					
Risiko for ras	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Betydelig/ Kritisk 3	3	Blir vurdert som lite sannsynlig.
Flom	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	Blir vurdert som lite sannsynlig.
Vind	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Ubetydelige konsekvenser.
Forurensing					
Luftforurensing	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Planområdet ligger et godt stykke fra og på et høyere nivå enn riksvegen som er den eneste antatte kilde til luftforurensing .

Grunnforurensing	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig 1	1	Tidligere aktivitet på området tyder ikke på at grunnen er forurensset
Støy	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	I følge støyrapporten vil ny bebyggelse holde seg innenfor grenseverdiene for støy
Radon	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Mindre alvorlig/en viss fare 2	2	Tiltak følger av teknisk forskrift (TEK)
Stråling	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle 1	Ubetydelig 1	1	Det er ingen høyspentledninger i nærheten av planområdet
Hending					
Eksplisjon	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Betydelig/ Kritisk 3	3	Planområdet ligger ikke nær lager av farlige stoff
Trafikkulykke	Nei	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Betydelig/ Kritisk 3	6	Det er registrert 1 trafikkulykke med lettere personskade i tidsrommet 2000-2007 rett nord for planområdet. Hendelsen skjedde på fv40 utenfor planområdet, det blir derfor ikke vurdert som nødvendig med tiltak
Andre ulykker	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfelle 1	Ubetydelig 1	1	

Brann	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2 2	Svært alvorlig 5	10	En brann vil kunne være alt fra ubetydeleg til svært alvorlig. En vil følge brannkrav i teknisk forskrift (TEK)
--------------	-----------	---	---------------------	-----------	---

Avbøtende tiltak:

- Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette avbøtende tiltak som følge av ROS-analysen.

8 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer og vedtak

Reguleringsplanen er i samsvar med eksisterende overordnede planer.

8.2 Eksisterende reguleringsplan

Området er ikke regulert.

8.3 Konsekvenser for naboer

Hyttefeltet blir etablert i et eksisterende hytteområde. En tettere utnyttelse vil subjektivt kunne gi negative konsekvenser for naboer som er vant med å være enslige hytter i et ellers ubebygget område. Denne konsekvensen er imidlertid et resultat av at området er åpnet for fritidsboliger i kommunedelplan.

8.4 Naturmiljø

Naturmangfoldsloven, av 19. juni 2009, fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget for vurdering av naturmiljøets verdi, og miljørettslige prinsipper gjelder §§ 8- 12 i naturmangfoldloven. Kunnskapsgrunnlaget for vurdering av naturmiljøet i og nær planområdet er basert på tidligere registrert data i Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning) og Artskart (Artsdatabanken). Ettersom området ikke består av lokaliteter med naturtype som er viktige eller svært viktige, ansees disse registreringene som tilstrekkelig. Tiltaket ivaretar store deler av myrputtarealet og ettersom villreintrekket går utenfor plangrensen er virkningene på naturmiljøet minimale.

8.5 Trafikkforhold

Hovedadkomstvegen knytter seg på tidligere regulert avkjørsel til fv40. Riksvegen har i dag en ådt på ca. 1500. I ferietider som vinterferie og påske vil man generelt ha stor trafikkproduksjon, spesielt på innfartsdagene og utfartsdagene. Dersom man for planområdet legger til grunn en turproduksjon på 1 biltur i døgnet pr. hytte i gjennomsnitt for høysesongen (oktober til april) blir turproduksjonen 72 bilturer i døgnet. Turproduksjonen for nærområdet blir ikke vurdert til å øke nevneverdig som følge av tiltaket.

8.6 Kulturminner

Ikke aktuelt

8.7 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unge sine interesser i nærmiljøet

Det blir lagt opp til etablering av turstier og skiløyper i og gjennom planområdet. I tillegg er det store muligheter for rekreasjon og friluftsliv i nærområdet utenfor planområdet med for eksempel et nett av skiløyper og større skianlegg lokalt på Kilut, samt større ski- og aktivitetssentre i Vestlia og på Geilo.

8.8 Privat og offentlig servicetilbud

Det er ønskelig for kommunen å øke antall hytter i området. Hyttebyggere i planområdet vil gjennom utbygging og bruk av nærområdet bidra til å opprettholde eksisterende servicetilbud i området.

8.9 Risiko og sårbarhet

Risikoanalysen viser at det er få risikofaktorer innenfor planområdet. Det vurderes ikke som nødvendig å iverksette avbøtende tiltak som følge av ROS-analysen.

8.10 Infrastruktur

Det vil bli opparbeidet et internt vegsystem for tilkomst til hyttene i planområdet. Det vil bli etablert vann- og avløpsanlegg for området. Det er satt av areal utjevningsbasseng, tekniske installasjoner og trafoer. Etablering av infrastruktur blir ikke vurdert til å ha nevneverdige negative konsekvenser.

9 Retningslinjer

1. Energi

Alle hovedbygg skal ha vann som energibærer. Alle hovedbygg skal ha en installasjon som automatisk styrer og regulerer energiforbruket, og som gjør det mulig å styre og overvåke bygget fra driftssentraler. Det skal tilrettelegges for at energikildene til energibæreren kan være jordvarme, gass, ved og/ eller biopellets.

Vedlegg

Vedlegg 1	Plankart datert 24.05.2011
Vedlegg 2	Reguleringsbestemmelser datert 24.05.2011
Vedlegg 3	Illustrasjoner (levert tidligere)
Vedlegg 4	Støyrapport (levert tidligere)
Vedlegg 5	Arkeologisk registrering (levert tidligere)
Vedlegg 6	Varslingsdokumenter og merknader oppstart (levert tidligere)
Vedlegg 7	Merknader offentlig ettersyn
Vedlegg 8	VA-rammeplan revidert 28.02.2011
Vedlegg 9	Tomtesnitt
Vedlegg 10	Helningskart
Vedlegg 11	Plankart 1:2000
Vedlegg 12	Tomtetabell