

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
1.1 Forslagsstiller og plankonsulent	3
1.2 Hensikt.....	3
1.3 Konsekvensutredning og planprogram	3
2. Planstatus og føringer	4
3. Planprosessen.....	5
3.1 Prosessen.....	5
3.2 Merknader til høring	5
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	6
4.1 Områdeavgrensning og lokalisering	6
4.2 Bebyggelse, anlegg og infrastruktur.....	7
4.3 Landskap, vegetasjon og geologi.....	7
4.4 Naturverdier og biologisk mangfold.....	8
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området	8
5. Beskrivelse av planforslaget	9
5.1 Arealformål.....	9
5.2 Revisjon av planforslag	9
5.2.1 Endringer av kart.....	9
5.2.2 Endringer av planbestemmelser	10
6. Plankart.....	11
7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	12
7.1 Metode og begrepsavklaring	12
8. Virkninger av planforslaget	13
8.1 Virkning av landskapsbilde	13
8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold	13
8.2.1 Naturmangfoldloven	13

8.2.2 Vannmiljø- og våtmarksområder	15
8.3 Virkninger på landbruksressurser – jord- og skogbruk	15
8.4 Virkninger på trafikkforhold	15
8.5 Virkninger på barn- og unges interesser	15
8.6 Virkninger på daglig bruk av området	15
8.7 Virkninger på kulturmiljø- / landskap og kulturminner	15
8.8 Virkninger mot samordnet areal- og transportplan.....	15
8.9 Virkninger på klima	16

1. Bakgrunn

1.1. Forslagsstiller og plankonsulent

På vegne av tiltakshaver Lia Fjellhotell v/Knut Arne Lia, har Plan og Ressurs AS v / landskapsarkitekt Joar-André Halling fått i oppdrag å revidere detaljreguleringsplanen Lia fjellhotell 097/005 (planid 6009) i Skurdalen, Hol kommune. Revisjonen blir fortatt som en mindre reguleringsendring etter dialog med Hol kommune.

1.2. Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å endre deler av planbestemmelser og plankartet. Det vises til kapittel 4 for flere detaljer.

Da dette er en mindre reguleringsendring er det utarbeidet en noe enklere planbeskrivelse (dette dokument), oppdatering av gjeldende planbestemmelser (skrevet direkte i gjeldende dokument) og revisjon av plankart i både pdf- og sosi-format. Beskrivelsene i dette dokumentet tar for seg kun den mindre reguleringsendringen og ikke det totale planforslaget. Det henvises derfor til dokumentene tilknyttet det opprinnelige planforslaget for en mer utdypende planbeskrivelse.

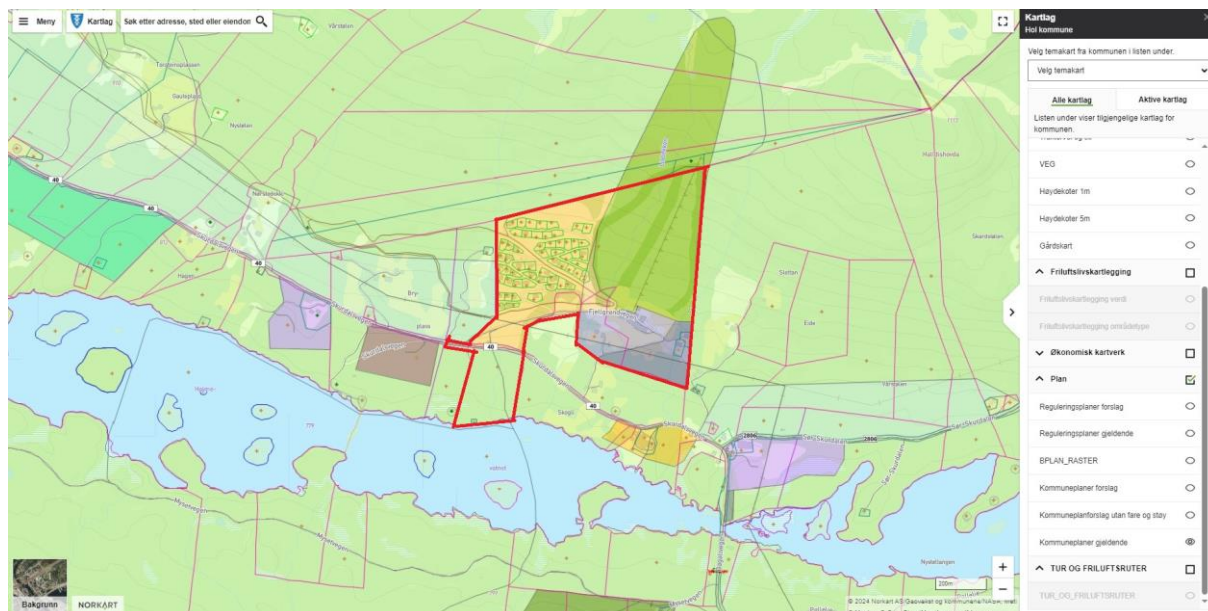
1.3. Konsekvensutredning og planprogram

Tiltaket samsvarer med kommuneplanens arealdel 2014-2025 (planid. 0620-2014). Revisjon er også av en beskjeden utstrekning, og det er derfor heller ikke krav til planprogram og/eller konsekvensutredning. Planen kommer heller ikke i konflikt med statlige og/eller regionale planer og retningslinjer. Det er iht. plan- og bygningsloven (PBL) likevel foretatt en kvalitativ vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø- og samfunn. Blant annet er det gjennomført en vurdering av naturmangfoldloven (NML) kap. II § 8-§ 12 basert på tilgjengelige offentlige databaser (artsdatabanken, naturbase, nibio etc.), og det er også utført naturmangfoldutredning av biolog (med feltarbeid) i forbindelse med opprinnelig tiltenkt planrevisjon som var med omfattende, men som senere ble innskrenket.

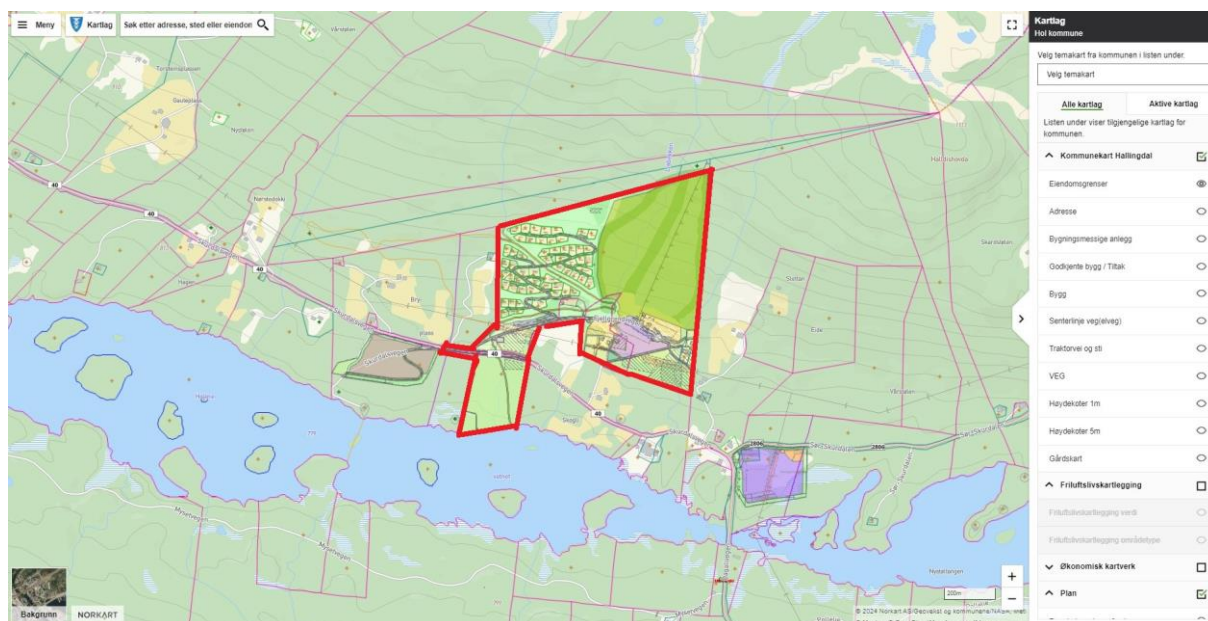
I tillegg hjemler PBL § 4-3 krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for alle planer som legger til rette for utbygging, men som beskrevet i kapittel 7, henvises det til opprinnelig planforslag vedtatt for en fullstendig ROS-analyse.

2. Planstatus og føringer

Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er vist i figurene under.



Figur 2.1. Kommuneplanens arealdel. Reguleringsplan Lia Fjellhotell er vist med rød linje. Kilde: Kommunekart.no



Figur 2.2. Reguleringsplaner. Reguleringsplan Lia Fjellhotell er vist med rød linje. Kilde: Kommunekart.no

3. Planprosessen

3.1 Prosessen

Planarbeidet ble påstartet høst / vinter 2022 og oppstartmøte ble avholdt 24.10.2024. I tiden etterpå ble det avklart med Hol kommune at endringen kan behandles som en «mindre reguleringsendring». Det ble i samråd med kommunen også vurdert at planprosessen kunne behandles noe forenklet, og det er derfor ikke varslet særskilt planoppstart for denne reguleringsendringen.

3.2 Merknader til høring

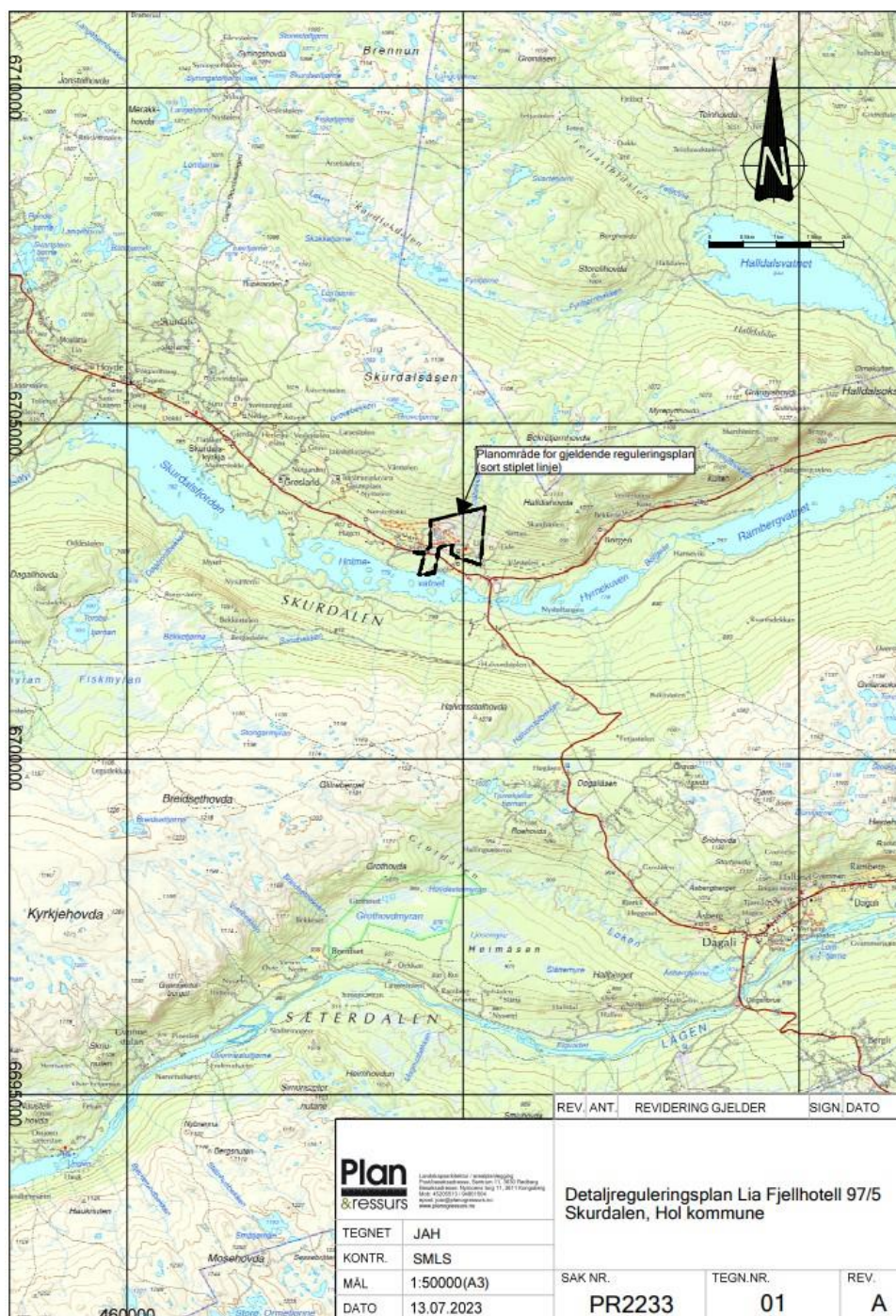
Innkomne merknader og forhåndsuttalelser til høring er kommentert nedenfor.

<u>Adressat</u>	<u>Merknader</u>	<u>Planleggers kommentarer</u>

4. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

Det vises til figur 2.1 og 2.2 som gir en tydeliggjørelse av tiltakets lokalisering. Nedenfor er det også vist hvor reguleringsplanen ligger i regionen.



Figur 4.1. Reguleringsplanens beliggenhet i regionen. Kilde: Norgeskart / WMS / Gemini.

4.2 Bebyggelse, anlegg og infrastruktur

Området består av bebyggelse og anlegg, herunder hotell, fritidsbebyggelse, veger og annen teknisk infrastruktur m.m. Ikke alt er utbygget iht. dagens reguleringsplan. Store arealer med nedfartsløyper er også en del av gjeldene reguleringsplan.

Tomtearealet består ellers av naturmark og terreng uten noen som helst menneskelig påvirkninger.



Figur 4.2. Bebyggelse, anlegg og infrastruktur. Reguleringsplanen er markert med rød linje. Kilde: Norgeskart / WMS / Gemini.

4.3 Landskap, vegetasjon og geologi

Som tidligere beskrevet består store deler av området av bebyggbart areal og noe uberørt naturmark. Det er gjennomført en god del hogst innenfor området, men vegetasjonen finnes også som kombinasjon av bar- og løvtrær (gran, furu, fjellbjørk, vier etc.). Bunnsjiktet er variert, og består for det meste av lyng, mose og lav. Det er noen mindre bekketraseer innenfor eiendommen.

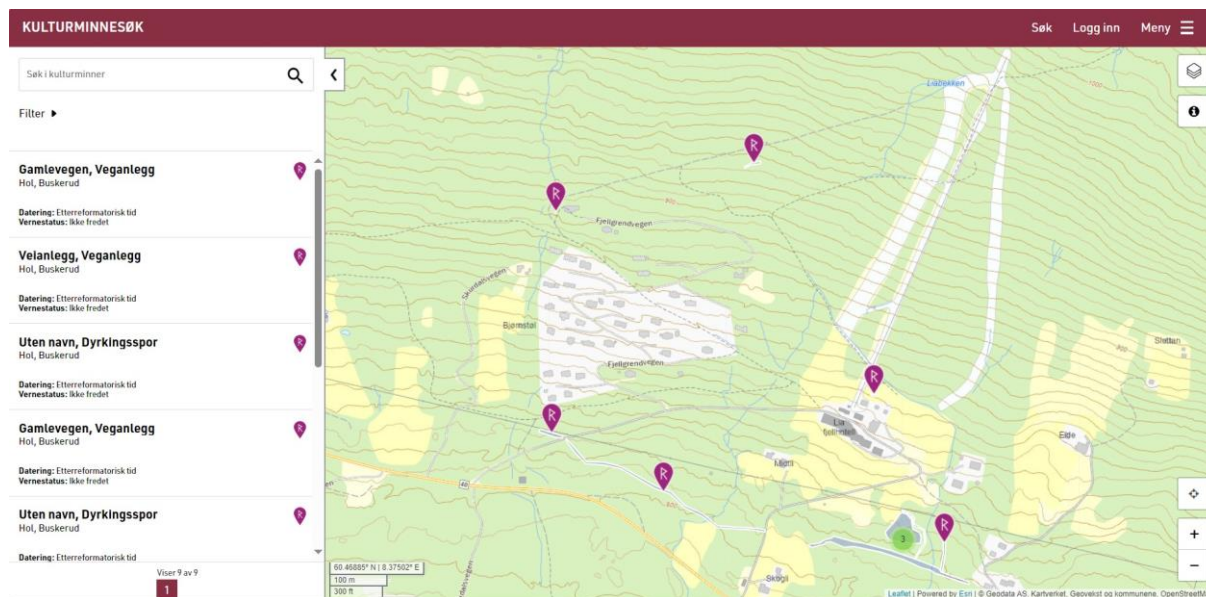
I følge Norges Geologiske undersøkelse (NGU) sine kart består berggrunnen av granitt (middels- til grovkornet, stedvis porfyrisk), mens løsmassene er av morenemateriale, karakterisert som tykk morene og noe randmorene.

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Det er gjennomført undersøkelser i tilgjengelige databaser (artsdatabankens artskart, Miljødirektoratets naturbase, miljøstatus, nibio med flere) og bruk av biolog til feltundersøkelse angående naturverdier og biologisk mangfold. I forbindelse med feltarbeid ble det funnet naturtype i form av «naturbeitemark» karakterisert med «stor verdi». Det er ingen registrert informasjon om miljøkartlegging i skog (MiS), viktige biotoper, verdifull vegetasjon og/eller rødlistede arter eller naturtyper i området. Fremmede arter er heller ikke registrert.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert fem (5) kulturminner innenfor planområdet.



Figur 4.3. Kulturminner. Kilde: kulturminnesok.no.

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

Området blir brukt til lokalt friluftsliv, herunder skiaktiviteter.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealformål

Arealformålene (herunder arealoppgave) er videreført i fra gjeldende detaljreguleringsplan, og det er ikke gjennomført noen endringer av plankartet med tanke på geometri, polygoner etc.

5.2 Revisjon av planforslag

I denne delen beskrives kun endringer som påvirkes av denne revisjonen. Kapittel 8 beskriver virkningen av endringene.

5.2.1 Endringer av kart

Kartendringer består av:

1. Justering av adkomstpiler iht. gjeldene situasjon.
2. Fjerne alle juridiske linjer «regulert møneretning».
3. Fjerne alle koordinat- / plasseringspunkt.
4. Innlagt «regulert tomtegrense» mellom eiendom gnr./bnr. 97/192 og 97/193 (delfelt FF10) da eiendomsgrensen manglet i gjeldene planforslag.
5. Innlagt og justert «regulert tomtegrense» mellom eiendom gnr./bnr. 97/224 og 97/225 (delfelt FF16) da eiendomsgrensen ikke var fradelt i tråd med gjeldene planforslag.
6. Alle tomtenummer er fjernet i nytt planforslag. Med unntak av én planbestemmelse som tidligere henviste til tomt 5 (nå markert som tomt «X»), er planbestemmelsene felles for frittliggende fritidsbebyggelse innenfor hele feltet. I tillegg til feltnavn er også eiendom- og adressenummer medtatt på plankartet som tidligere, og det virker derfor overflødig å medta tomtenummer.

Tiltakshaver har ønsket å endre planbestemmelser for adkomstpiler for ikke å være bundet av regulert adkomst på tomten / delfelt, og for å ha større fleksibilitet i fremtiden (se kapittel 5.2.2). Dette er spesielt viktig for å unngå eventuelle dispensasjonssøknader i fremtiden. I planrevisjonen er adkomstpiler samtidig oppdatert på plankartet slik at det samsvarer med gjeldene situasjon. Det å unngå dispensasjonssaker og / eller ønske om større fleksibilitet har også bidratt til fjerning av juridisk linje «regulert møneretning» og alle koordinat- / plasseringspunkt på tomtene innenfor området. Det har tidligere har vært en del dispensasjonssøknader tilknyttet disse forholdene, og undertegnede vurderer at dette er et godt tiltak.

På arealformål «utleiehytter», UH1-UH2, er det på tidligere plankart vist henholdsvis fire (4) og (2) «regulert møneretning» iht. antall planlagte hovedbygninger, men dette er nå ivaretatt i nye planbestemmelser. Det vises for øvrig til delkapittel 5.2.2 nedenfor hvor det gis en nærmere redegjørelse av planbestemmelser tilknyttet fjerning av «regulert møneretning» på tomtene.

5.2.2 Endringer av planbestemmelsene

Endring av planbestemmelsene består av:

1. Mer fleksibilitet vedrørende avkjørsler og adkomstpiler. Det er gitt mulighet for at avkjørslene er veiledende, men at antallet og fra hvilken veg området skal ha, er bindene.
2. Muligheten til å bygge 50 m² – BRA garasje (økes fra 40 m² – BRA). De andre sekundærbygningene er som tidligere på maks 40 m² – BRA. Det er viktig å bemerke at samlet utnyttelse per tomt ikke skal endres i forhold til gjeldene reguleringsplan.
3. Planbestemmelsen definerer på nytt at fritidsboligene fortsatt skal plasseres langsmed kotene / terrengets hovedform (selv om «regulert møneretning» er fjernet på plankartet).
4. Definerer av antall hovedbygninger på feltene «utleiehytter», UH1-UH2.
5. Én tomt har fortsatt differensiert bestemmelse hvor maksimalt tillatt BRA = 150 m², men denne er endret fra tomt «5» til å bli benevnet «X» i nytt planforslag.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse

7.1 Metode og begrepsavklaring

I følge plan- og bygningsloven § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Hensikten er å ivareta samfunnssikkerhet, og samtidig få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, og hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført. Metoden som brukes er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging».

ROS-analysen bygger på det foreliggende kunnskapsgrunnlaget, f. eks fra databaser, tidligere utredninger og komme(del)planer, men suppleres med ny kunnskap ved behov.

Da det tidligere er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan «Lia Fjellhotell og da ikke planendringen har påvirkning på ROS-analysen, er det vurdert at det ikke er nødvendig å supplere med ny informasjon. Det henvises derfor til det opprinnelig utarbeidet ROS-analyse for mer informasjon.

Viktige begreper

Sannsynlighet: Et mål for hvor trolig det er at en bestemt hendelsen inntreffe i planområdet innenfor et visst tidsrom.

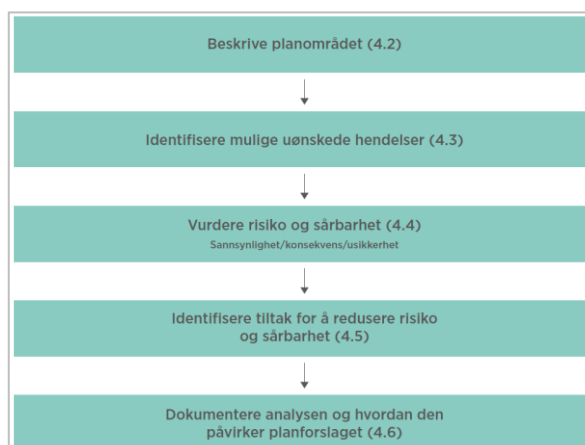
Sårbarhet: Vurderer motstandsevnen til utbyggingsformålet, samfunnsfunksjonene og ev. barrierer, og evnen til gjenoppretelse.

Konsekvens: Virkningen den uønskede hendelsen kan få i et planområdet eller utbyggingsformålet.

Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

Barrierer: Eksisterende tiltak, f.eks. flom/skredvoll, sikkerhetssoner rundt farlig industri, eller varslingsystemer som kan redusere sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.

Tiltak: I oppfølging av funn fra ROS-vurderingen kan det bli avdekket behov for tiltak for å redusere risiko og sårbarhet. Dette kan være forbedringer i barrierer eller nye tiltak.



Figur 7.2. Trinnene i ROS-analysen.

8. Virkninger av planforslaget

Planrevisjon vurderes å være av et meget beskjedent omfang, og inneholder kun mindre endring av plankart og bestemmelser. Det er likevel gjennomført en vurdering av planendringens påvirkning på miljø- og samfunn, herunder vurdering av naturmangfoldloven.

8.1 Virkninger på landskapsbildet

Det vurderes at større fleksibelt med plassering av adkomst vil kunne bidra til bedre tiltak terrengmessig slik at plasseringen ikke er like «låst» som tidligere, og at man unngår eventuelle fremtidige dispensasjonssaker. Det vurderes at dette overveiende er positivt, og i en byggesøknad vil uansett terrengdetaljer foreligge kommunen for grundigere gjennomgang.

Fjerning av alle juridisk linjer «regulert møneretning» og alle koordinat- / plasseringspunkt betyr også større fleksibilitet for tiltakshaver, men på tilsvarende måte som overstående beskrivelse vurderes det også her at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på landskapsbilde. Dette begrunnes spesielt med at man fremdeles er underlagt de andre, tidligere planbestemmelsene vedrørende terreng- og landskapsforhold, og at justeringen innenfor tomtene likevel vil, med gjeldene planbestemmelser, bli stedvis nokså begrenset (noen tomter er eksempelvis bratt, og man har ikke det store spillerommet for plassering). Siden «regulert møneretning» er fjernet, er dette tydeliggjort i planbestemmelsene, slik at man unngår bebyggelse som ligger på tvers av møneretningen etc.

En økning av sekundbygning fra 40 m² – BRA og til 50 m² – BRA for garasje på tomter for frittliggende fritidsbebyggelse vurderes som akseptabelt da det totale BRA på tomten (200 m²) forblir det samme.

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

8.2.1 Naturmangfoldloven

Som tidligere beskrevet er det med et unntak ikke funnet annet naturverdier og/eller andre registrerte arter i offentlige databaser. Planforslaget innebærer heller ikke endringer som bidrar til negativt omfang på naturmangfold. Det er imidlertid satt krav i NML kapittel II om redegjørelse for naturmangfoldet (§8-12), og at eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

NML § 8, kunnskapsgrunnlaget.

I følge NML § 8 skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I denne planen er kunnskapsgrunnlaget benyttet og bruk av biolog (i forbindelse med opprinnelig, mer omfangsrik planrevisjon), og med unntak av én registrering er det ikke funnet opplysninger i databaser om naturverdier og biologisk mangfold, herunder arter som er rød- og fremmedartlistet innenfor planområdet.

NML § 9, føre-var-prinsippet.

Planbestemmelsene hensyntar «føre-var prinsippet» i NML § 9. Dette er eksempelvis vist i de større regulerte grøntområdene i forbindelse med planen, som etter denne revisjonen fortsatt består. Sett i et landskapsøkologisk perspektiv vil dette kunne bidra til mindre fragmentering av potensielt viktige biotoper som ikke er dokumentert, men som kan eksistere, og derfor større sannsynlighet for at disse opprettholdes i fremtiden (NML § 4 og § 5).

NML § 10, økosystemtilnærming og samlet belastning.

Det finnes store uberørte friluftsområder (LNFR-områder) i tilknytning til feltet, og utenfor planområdet. Planlegger vurderer at planrevisjonen ikke vil være ødeleggende for leveområder for truede eller nær truede arter og prinsippet om samlet belastning jf. § 10, og blir derfor ikke vurdert nærmere. Tiltaket vurderes ikke å ha vesentlig negativ virkning på økosystemet, og samlet belastning av utbyggingen vurderes å være liten. Planlegger vurderer også at denne undersøkelsen er tilstrekkelig for å overholde den generelle aktsomhetsplikten i NML § 6.

NML § 11, kostandene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Ifølge NML § 11 skal «Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

NML § 12, økosystemtilnærming og samlet belastning.

De miljømessige konsekvensene av tiltaket anses for begrenset, utbyggingsmetodene er utprøvde og skadeomfanget ansees å være lite.

8.2.2 Vannmiljø- og våtmarksområder

Planrevisjonen kommer ikke i konflikt med vannmiljø og / eller våtmarksområder. Det er ikke gjennomført noen spesielle limnologiske undersøkelser da planlegger vurderer at revisjonen er av slik utbredelse og omfang at tiltaket ikke vil påvirke vannmiljø.

8.3 Virkninger på landbruksinteresser; jord- og skogbruk

Planrevisjonen kommer ikke i konflikt med jord- og skogbruksinteresser.

8.4 Virkninger på trafikkforhold

Planrevisjonen har ingen negative følger på trafikkforhold.

8.5 Virkninger på barn og unges interesser

Planrevisjonen påvirker/endrer ikke dette temaet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan.

Flere av tomtene ligger for seg, også innerst i blindveger, og vil inneha mer trafiksikkert omgivelser. God muligheter for lek- og aktiviteter er det ellers i nærområdene. På vinterstid er det mulighet for å benytte alpinbakkene i nærområdet, og om sommeren er det mange turmuligheter både lokalt og i nærområdene hvor man bl.a. kan benytte seg av rekreasjon som sykkel- og gåturer, fiske, bærplukking etc.

8.6 Virkninger på daglig bruk av området og friluftinteresser

Planrevisjonen påvirker/endrer ikke dette temaet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan.

Tiltaket genererer ingen negative konsekvenser for daglig bruk av området da endring av plankart og bestemmelser ikke kommer i konflikt med eksisterende stier, løyper og/eller i konflikt med andre friluftinteresser.

8.7 Virkninger på kulturmiljø-/landskap og kulturminner

Planrevisjonen påvirker/endrer ikke dette temaet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan.

8.8 Virkninger mot overordnede planer, kommuneplan, samordnet areal- og transportplan etc.

Planrevisjonen påvirker/endrer ikke dette temaet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan.

Planen samsvarer med kommuneplanens arealdel, og andre overordnede føringer og nasjonale retningslinjer, herunder samordnet areal- og transportplan.

8.9 Virkninger på klima

Planrevisjonen påvirker/endrer ikke dette temaet i forhold til gjeldende detaljreguleringsplan.

REV01B 23.04.2024

Joar-André Halling,

Landskapsarkitekt

Plan og Ressurs AS