

Planinitiativ for *Havsdalslia*

Gbnr: 63/12, 63/79 og 63/94

Fagkyndig:

Firma: Arkitektkompaniet AS
Adresse: Brageres torg 1A, 3017 Drammen
Telefon: 31 00 18 00
E-post: post@arkitektkompaniet.as

Forslagsstiller:

Firma: Fram Eiendom
Adresse: Karenslyst Allé 2, 0214 Oslo
Telefon: 22 12 25 50
E-post: torstein.tvenge@fram.no

Utarbeidet: 06.11.2024



Innhold

A. Formålet med planen	3
B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	5
F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	6
G. Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og Pågående planarbeid	8
H. Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet	10
I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	10
J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	10
K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	11
L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	11

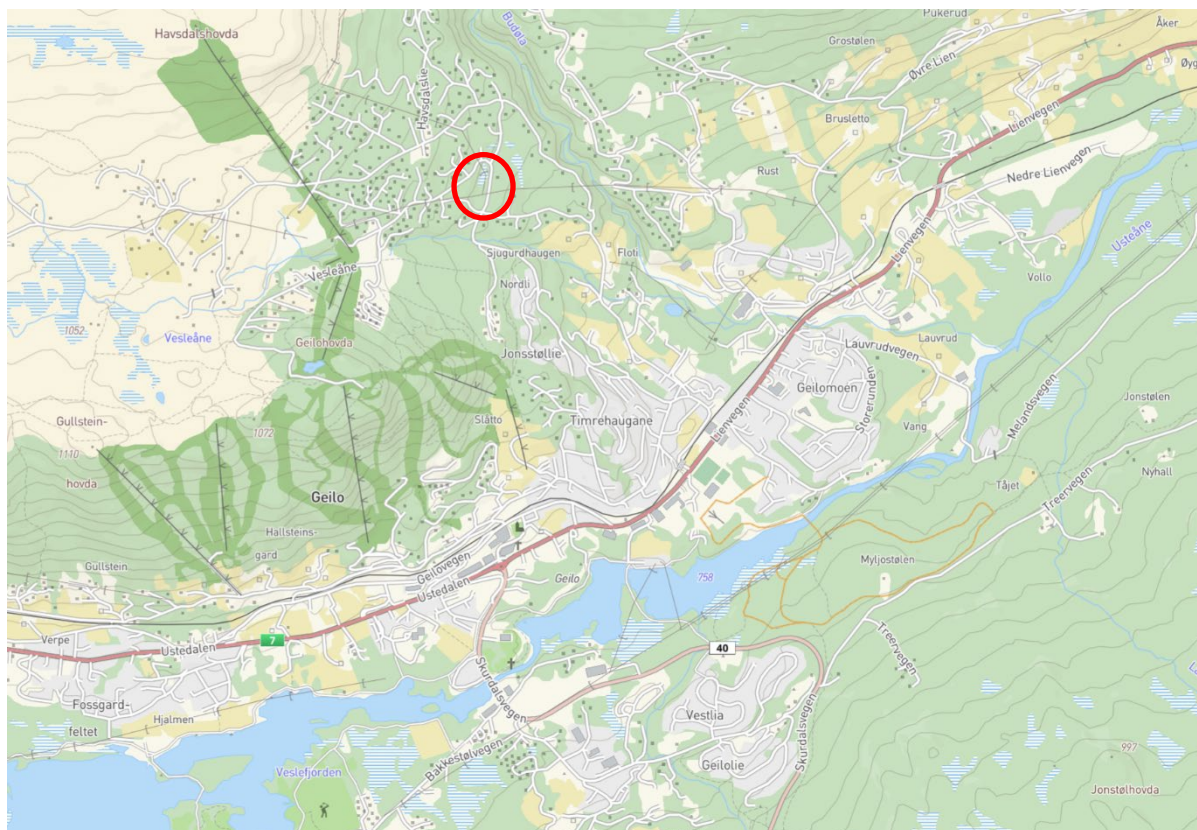
A. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse, med adkomstvei og parkering.

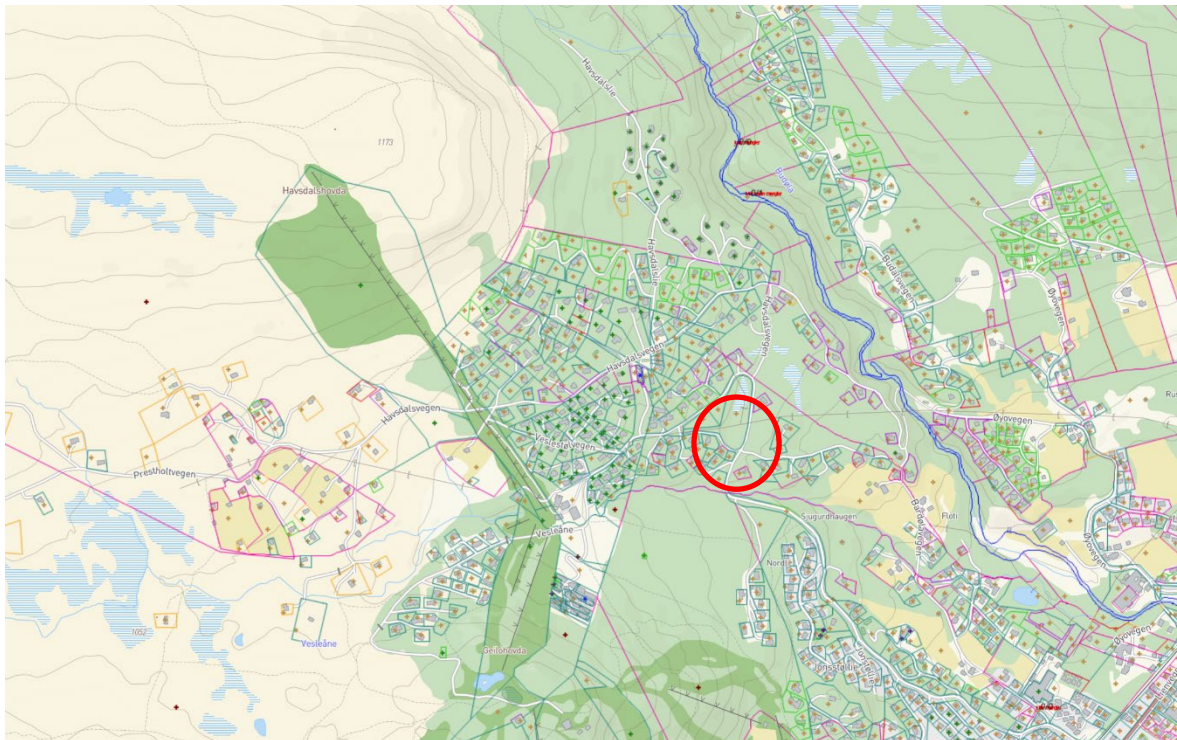
I gjeldende «Reguleringsplan for deler av 63/1 m.fl. – Havsdalen» kreves det en godkjent bebyggelsesplan for området før arealet kan bebygges. Bebyggelsesplan var en type detaljplan som fastsatte ytterligere detaljer i reguleringsplanen, men begrepet ble i 2009 erstattet med detaljregulering. Detaljreguleringsplanen vil fastsette juridisk bindende rammer for hvilken utbygging som kan gjennomføres innenfor planområdet.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

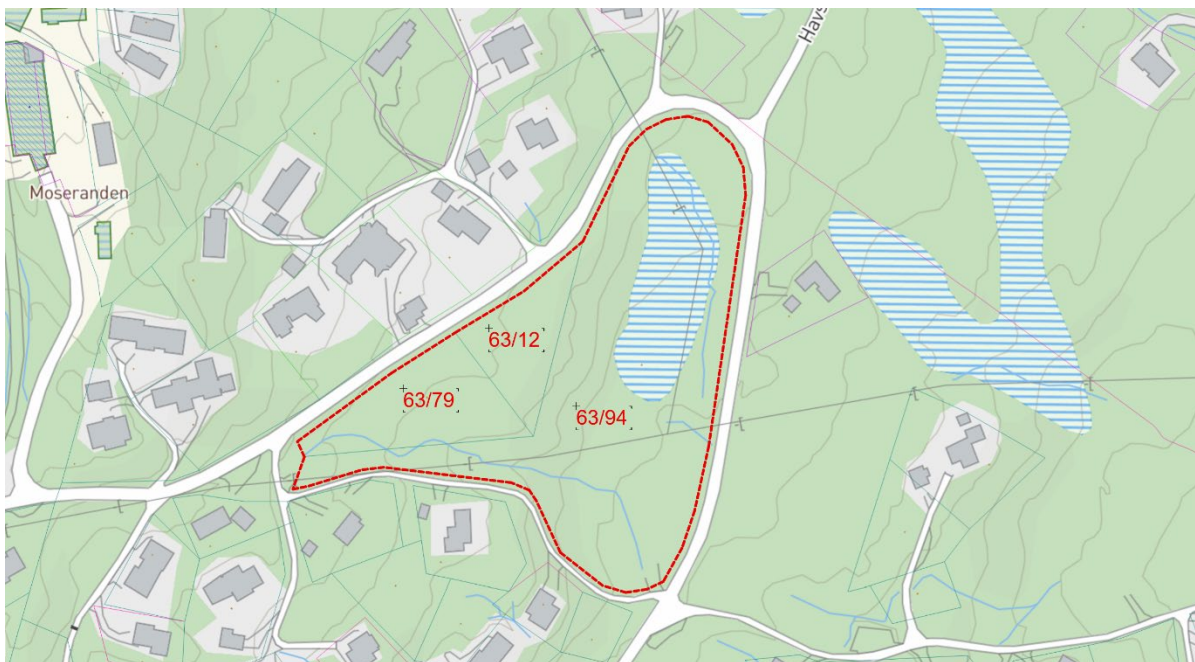
Planområdet ligger i Havsdalen, som er et populært område for fritidsboliger med god tilgang til skiløyper, turstier og naturopplevelser.



Figur 1: Planområdet markert med rød sirkel.



Figur 2: Planområdet markert med rød sirkel.



Figur 3: Foreslått planavgrensning.

Den foreslåtte planavgrensningen følger eiendomsgrensene. Planområdet er ubebyggt og representerer en attraktiv mulighet for videreutvikling. Det vurderes som svært godt egnet for formålet og er i samsvar med både overordnede føringer og gjeldende reguleringsplaner.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Formålet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med underjordisk parkering, samt en adkomstvei som sikrer sikker og enkel tilgang til området. Dette skal gi en funksjonell og skånsom utbygging som ivaretar både bruk og landskap.

Utviklingsfaser

Planområdet planlegges delt inn i flere delområder for å sikre en strukturert og kontrollert utbygging. Rekkefølgebestemmelser vil regulere utbyggingsrekkefølgen, noe som sikrer en gradvis utvikling av området der nødvendige fasiliteter etableres i takt med utbyggingstakten.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det foreslås å sette bebygd areal (BYA) til 20 %. Dette er basert på den gjennomsnittlige BYA- for området. Foreslåtte BYA vil kunne bidra til en balansert utnyttelse av området, samtidig som det sikres tilstrekkelig plass til grøntarealer og naturopplevelser.

Maksimal mønehøyde foreslås satt til 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Synlig grunnmur på bygningene skal ikke overstige 80 cm over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med lokal byggeskikk og tradisjoner:

- Alle bygninger skal ha saltak.
- I fasadene skal det benyttes naturlige materialer, som tre og naturstein.
- Til taktekking skal det brukes torv, tre, skifertak eller takstein i mørke matte farger.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Det skal tilrettelegges for god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet.

Reguleringsbestemmelsene skal sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.

F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket er inspirert av eldre lokale forbilder fra historiske eksempler på gårdsbebyggelse. Dette innebærer ikke kopiering, men en søken etter å legge til rette for gode familierelasjoner i en bygningsmessig kontekst som i målestokk, utforming og gruppering kan henlede på kvaliteten og følelsen av å være i en eldre tradisjonell gårdsbebyggelse. Det er tilbestrebet en menneskelig og intim skala - i et formspråk tilknyttet bygningstradisjonene, naturen og terrenget/landskapet.

Dette mener vi kan bidra til å gi området en særegen identitet (ned til individuelt utformede gårdstun samt hus med mulighet for variasjoner) - noe som igjen skaper stedstilhørighet med følelser for både bebyggelsen og området.

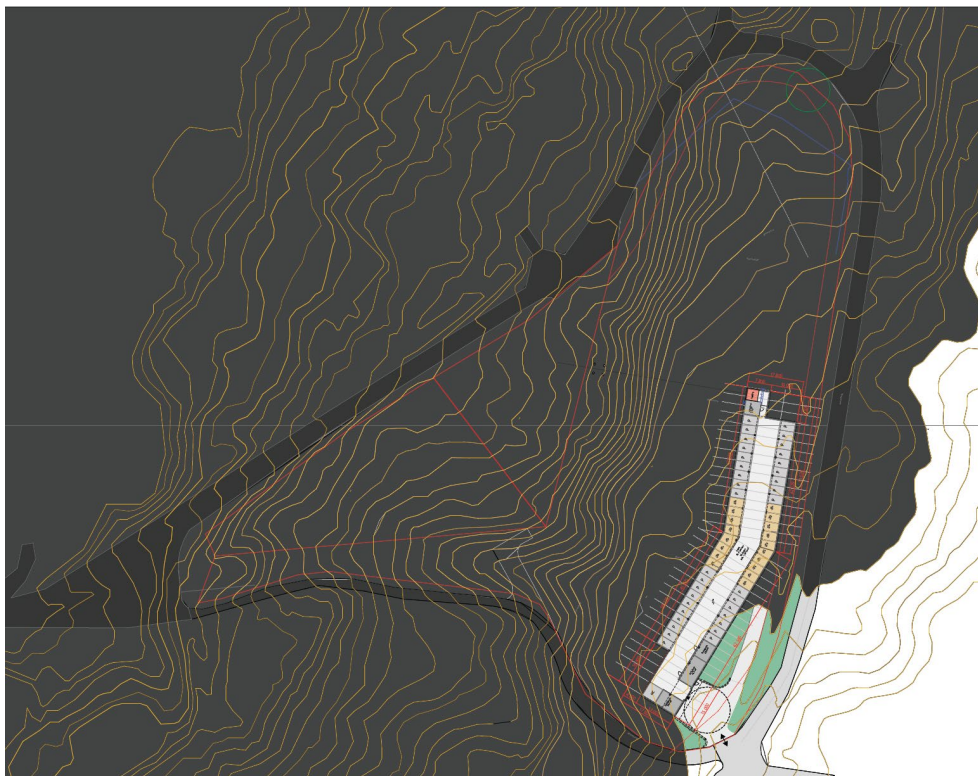
Visjonen er å utforme bebyggelsen i en moderne tolkning av eldre stedlig gårdsbebyggelse og trearkitektur.



Figur 4: Gårdstun.



Figur 5: Situasjonsplan.

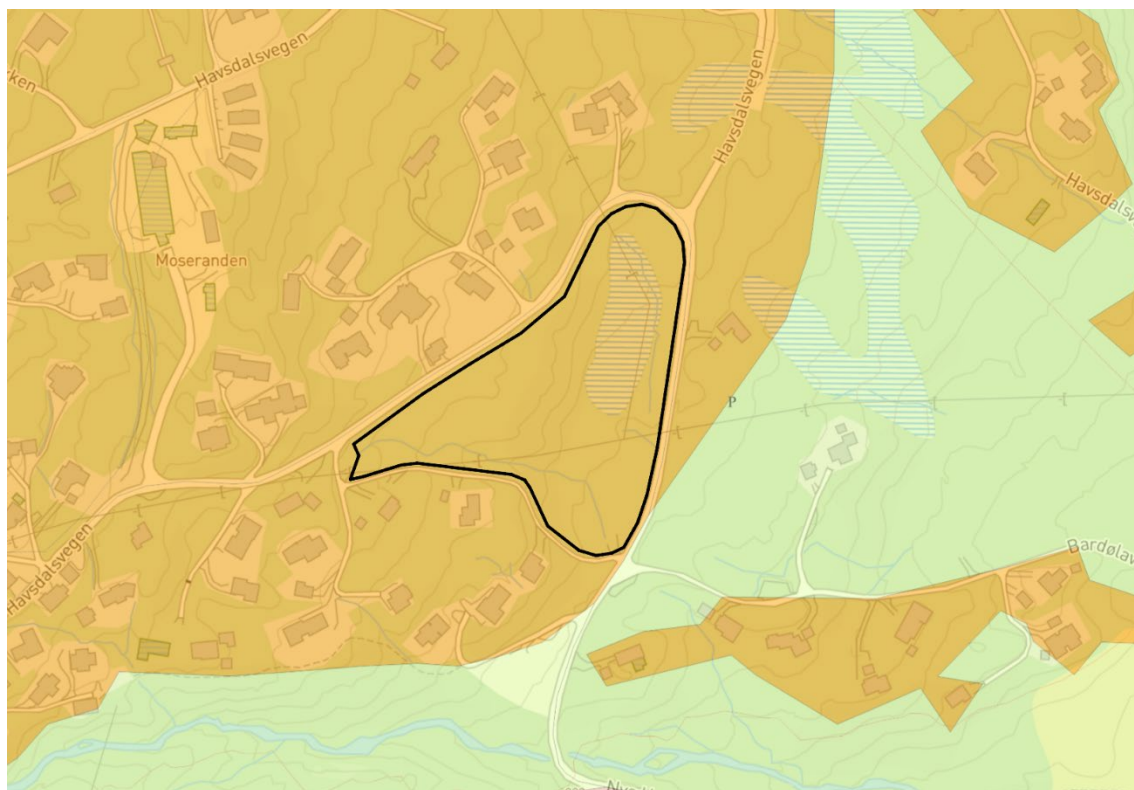


Figur 6: Kartutsnittet viser planlagt parkering under bakken.

G. Forhold til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid i området

Kommunedelplan

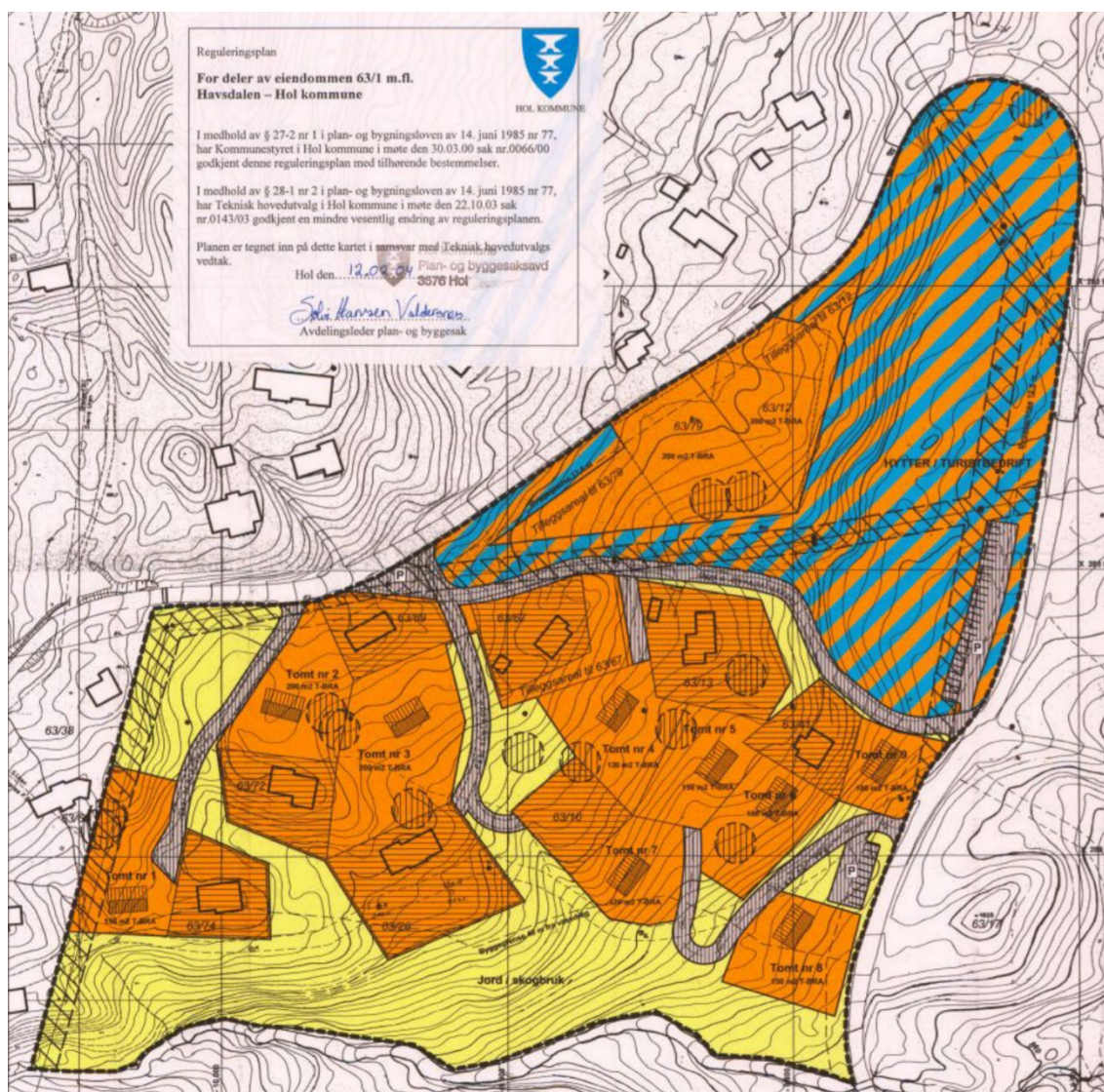
Planområdet er i kommunedelplanen for Geilo (planID 400-2010) avsatt til arealformål fritidsbebyggelse.



Figur 7: Utsnitt fra Hol kommunes kartportal som viser at planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan:

Planområdet er berørt av gjeldene *Reguleringsplan for deler av 63/1 m.fl. -HAVSDALEN* (plan ID 062004058), ikrafttredelsesdato 22.10.2003. Reguleringen innebærer *blandet formål hytter/turistdrift*.



Figur 8: Reguleringsplan for deler av 63/1 m.fl. -HAVSDALEN.

H. Vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

Reguleringsplan for deler av 63/1 m. fl – Havsdalen §3 Byggeområder, krever at det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for området før arealet kan bebygges.

Begrunnelsen er at formålet med kravet om utarbeidelse av bebyggelsesplan – som i dag vil være utarbeidelse av detaljreguleringsplan – er å fastsette juridisk bindende rammer for hvilken utbygging som kan gjennomføres. I planprosessen vil det bli gjort en avveining av ulike interesser i planområdet, samt vurdering av konsekvensene utbyggingen har for nærområdet og hensynet til de interesser som statlige og fylkeskommunale myndigheter har ansvar for. Det vil også bli foretatt avklaringer knyttet til for eksempel infrastruktur, parkeringskrav, eventuelle rekkefølgekrav/fellesfinansiering av goder, overvannshåndtering, snøskred, og hensyn til bevaring av myrområder med mer, basert på dagens situasjon og krav.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

På eiendommen (g/bnr. 63/94) er det i dag kryssende kraftledninger (luftstrek), vist på plankartet som fareområder - jf. reguleringsbestemmelse § 8. Under høyspentledninger er det forbudt å oppføre bygninger



Figur 9: Kartutsnitt fra NVEs temakart som viser kraftledningene (luftstrek).

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Buskerud fylkeskommune
- Statsforvalteren i Buskerud
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Hallingdal brann- og redningstjeneste
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal renovasjon
- Grunneiere og naboer
- Allmennheten varsles gjennom annonse

K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til en ordinær medvirkningsprosess, der det varsles om oppstart av reguleringsarbeider og at planforslaget legges ut til offentlig høring etter 1.gangs behandling.

L. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Pbl§4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF.

Det vil gjennom planprosessen bli gjort planfaglige vurderinger og virkninger av tiltaket vil bli vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen. Det vil også utarbeides en ROS-analyse.