

Planbeskrivelse

Detaljregulering for:

Slaatta Alpin

Gnr./bnr.: 64/699, Hol kommune

PlanID: 2022/1788-10

Fagkyndig: Arkitektkompaniet AS

Forslagsstiller: Sigdal Eiendom AS

Utarbeidet: 28.02.2023



Forord

Arkitektkompaniet AS er engasjert av Sigdal Eiendom AS for å revidere gjeldende reguleringsplan for Slaatta Alpin.

Kontaktperson i Hol kommune er Mark O'Hare.

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	5
1.1.	Bakgrunn og formål	5
1.2.	Oppdragsgiver og eierforhold	5
2.	Planområdet	6
2.1.	Dagens situasjon	6
2.2.	Forholdet til gjeldende planer og rammeverk	7
2.2.1.	Kommunedelplan	7
2.2.2.	Gjeldene reguleringsplan	8
2.2.3.	Pågående planarbeid	8
2.2.4.	Retningslinjer for «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»	8
3.	Prosess	9
3.1.	Historikk	9
3.2.	Merknader	10
4.	Planforslaget	12
4.1.	Formål	12
4.2.	Plangrense	12
4.3.	Grad av utnytting og utforming	13
4.4.	Uteoppholdsareal	13
4.5.	Vei	14
4.6.	Parkering	14
4.7.	Vann og avløp	14
4.8.	Barn og unges interesser	14
4.9.	Naturfare	15
5.	ROS-analyse	17

VEDLEGG:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Arealoversikt – Arkitektkompaniet AS

1. Innledning

1.1. Bakgrunn og formål

Slaatta Alpin er ferdig utbygd ihht. godkjent rammetillatelse av 13.11.2019.

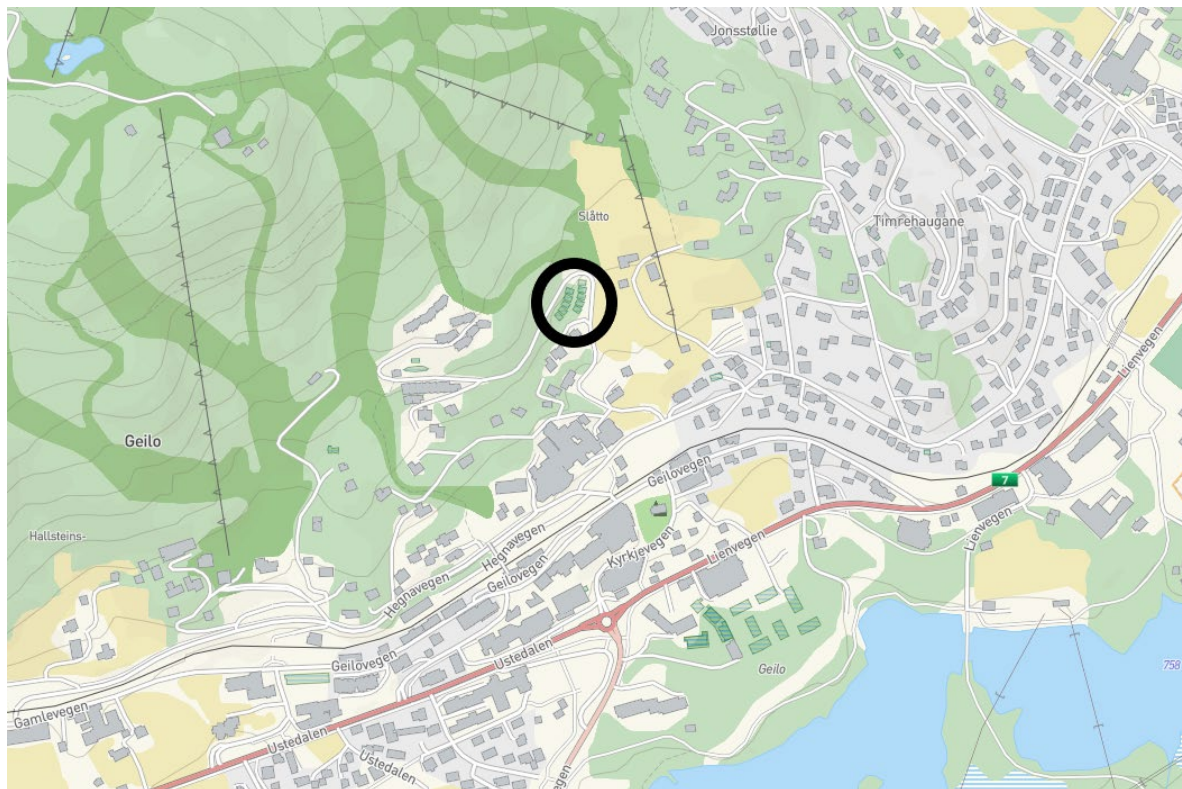
Bebyggelsen består av 9 seksjoner, hytte nr 4 og 5 er slått sammen til en seksjon.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for hytte 1, 2, 3, 6 og 7 den 29.11.2022, hytte 4 og 5 (en seksjon) den 04.01.2023 og for hytte 8, 9 og 10 den 24.01.2023.

Søknad om ferdigattest skal være innsendt innen 01.06.2023.

Formålet med planen er å endre arealformålet på eksisterende bebyggelse fra 50/50 næring/fritid til 100% fritidsbebyggelse – konsentrert.

Endringen er i tråd med kommunens prinsippvedtak «Arealpolitikk for varme og kalde senger» 5/14, 26.03.14. Endringen gjelder gnr./bnr. 64/699.



Figur 1: Oversiktskart. Sirkelen markerer planområdet.

1.2. Oppdragsgiver og eierforhold

Tiltakshaver er Sigdal Eiendom AS v/ Ståle Elstad. Planområdet omfatter gnr/bnr: 64/699 og deler av gnr/bnr 64/3.

2. Planområdet

2.1. Dagens situasjon

Slaatta Alpin ligger inntil Slaattavegen, i umiddelbar nærhet til skibakken Slaatta skisenter. Bebyggelsen består av 9 enheter/seksjoner, hvor arealformålet er 50/50 næring/fritid.

Hver enhet har 1 parkeringsplass i egen garasje plassert mellom enhetene, og 1 biloppstillingsplass utenfor denne. I tillegg er det 4 gjeste P-plasser plassert utendørs. Felles renovasjonsløsning og teknisk rom er plassert innebygget i terrenget ved innkjøringen til området.



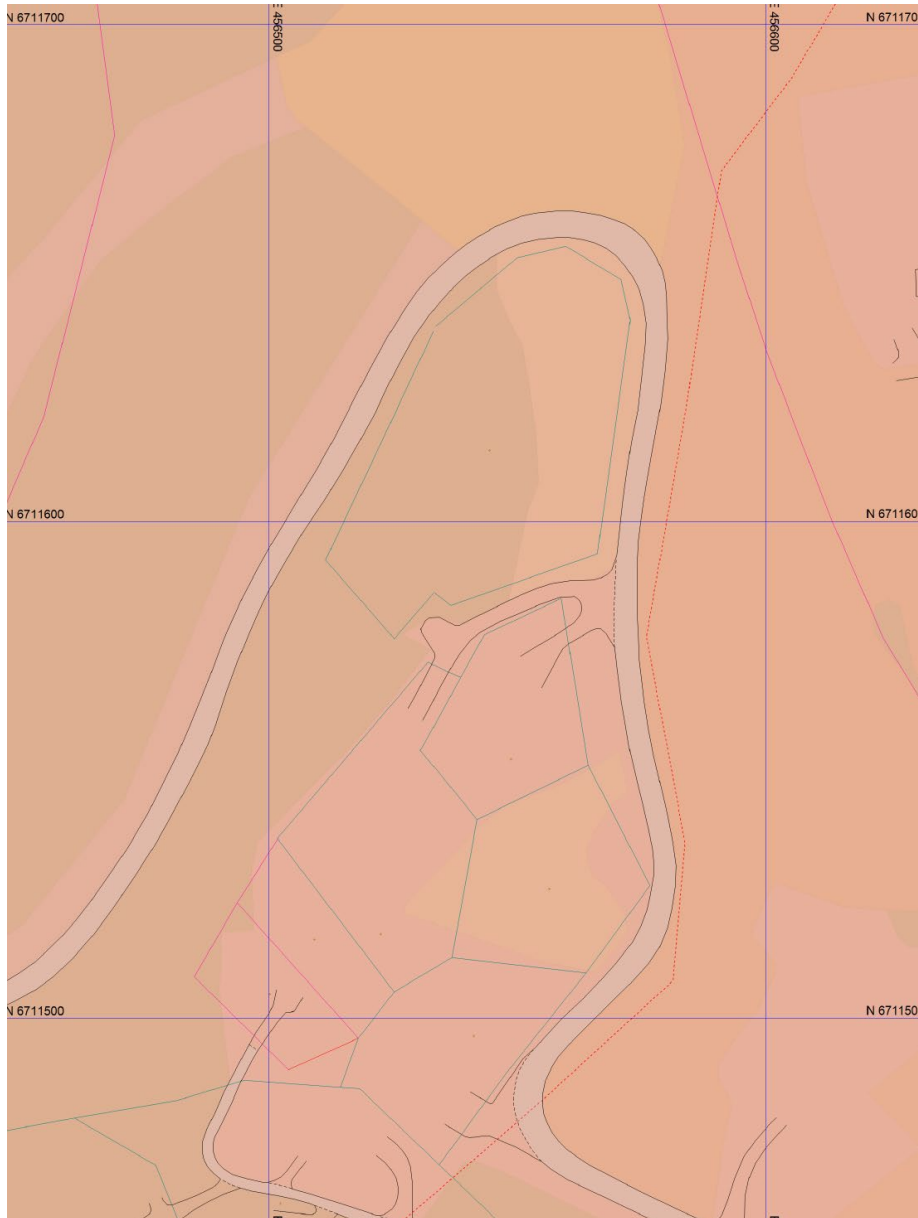
Figur 2: Utomhusplan med parkering

2.2. Forholdet til gjeldende planer og rammeverk

2.2.1. Kommunedelplan

I kommunedelplanen for Geilo (planid-2010) vedtatt i Hol kommunestyre 24.06.2010, er planområdet avsatt til formål: Alpinområde og aktivitetsområde (A), Reiselivsområde (R)

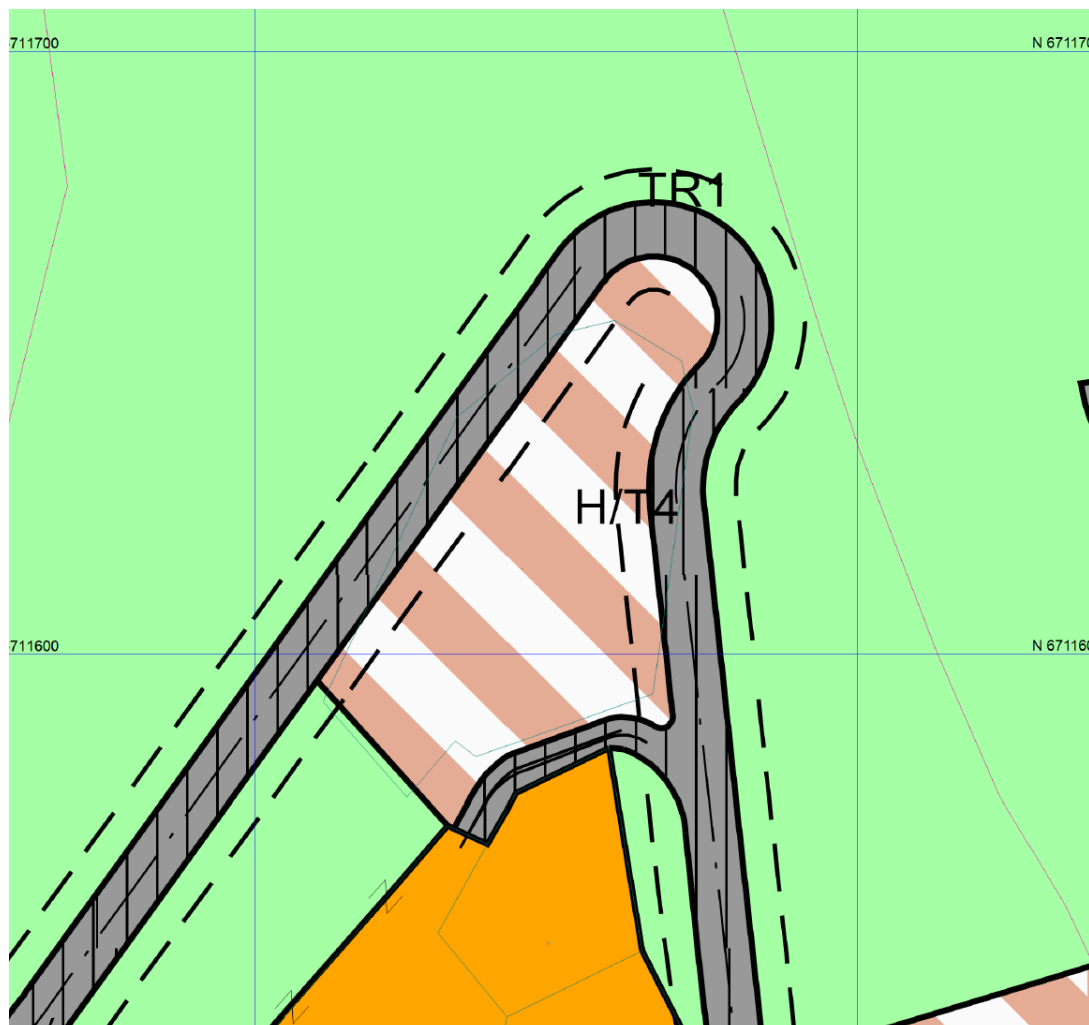
Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplanen for Geilo fra kommunens kartportal.

2.2.2. Gjeldene reguleringsplan

Området ligger innenfor reguleringsplanen Geilohovda S1 (planID 062004083, ikrafttredelsesdato 29.1.2004). I planen er området, H/T4, avsatt til «Appartement / motell / hytteanlegg / fritidsbebyggelse». Gjeldene plan legger opp til 50/50-fordeling av kalde og varme senger.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området, H/T4.

2.2.3. Pågående planarbeid

Det pågår ikke annet planarbeid i området.

2.2.4. Retningslinjer for «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie»

Det er gjort en utsjekk av eksisterende bebyggelse ift. retningslinjene for «Fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie». Planbestemmelser og kart vil være iht. til disse.

2.2.5. Andre planretningslinjer tiltaket berøres av

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Regional plan for areal og transport Buskerud (2018-2035)
- T-2/08 Barn og planlegging
- T-5/99 Tilgjengelighet for alle
- T-1442 Behandling av støy i kommunene

3. Prosess

3.1. Historikk

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 01.12.2022.

Varsel om oppstart av ble varslet med annonse i Hallingdølen, brev til berørte parter, og kunngjøring på Hol kommunes nettsider den 16.01.2023.

**VARSEL OM OPPSTART
AV PLANARBEID:**
Detaljregulering for Slaatta Alpin,
gbnr: 64/699

I medhold av Plan- og Bygningsloven §12-3 varsler Arkitektkompaniet AS på vegne av Sigdal Eiendom AS oppstart av arbeid med detaljregulering for Slaatta Alpin.

Planområdet:
Slaatta Alpin ligger inntil Slaattavegen i umiddelbar nærhet til skibakken Slaatta skisenter, utenfor kjernområdet for «turistbedrift».

I kommunedelplanen for Geilo er planområdet avsatt til formål: Alpinområde - aktivitetsområde og reiselivsområde.

Planområdet omfattes av Geilohovda områdeplan felt H/T4, vedtatt 29.01.2004, ny detaljreguleringsplan vil delvis erstatte denne.

Formålet med planforslaget:
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for at de 10 eksisterende enhetene i Slaatta Alpin får reguleringsstatus som fritidsbebyggelse, hvor utleie er frivillig etter plan og bygningsloven. Endringen vil bestå av å endre arealformål fra 50/50 næring/fritid til 100% fritidsbebyggelse - konsentrert, samt innarbeide kommunens retningslinjer for fritidsbebyggelse i bestemmelsene.



Kartutsnitt med forslag til planavgrensning, planområdet er på ca 5,2 daa.

Merknader til oppstart av planarbeid
For mer informasjon om planarbeidet vises til Hol kommunens nettsider: hol.kommune.no under Politikk og høringer – Offentlig ettersyn og kunngjøringer.

Naboer, offentlige og private høringsinstanser, blir varslet direkte.

Spørsmål og merknader som har betydning for planarbeidet kan sendes på e-post til: post@arkitektkompaniet.as eller i post til Arkitektkompaniet AS, Bragernes torg 1A, 3017 Drammen. Send gjerne kopi til Hol kommune på e-post: postmottak@hol.kommune.no

Frist for merknader er satt til 13.02.2023

arkitektkompaniet

Figur 4: Figur 5: Annonse i Hallingdølen 16.01.2023.

3.2. Merknader

Etter varsel om planoppstart har det krommet inn 4 uttalelser, det er ikke fremmet varsel eller innsigelser.

	Avsender	Oppsummering	Vurdering
1	Viken fylkeskommune	a) <u>Hensyn til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier samt reiseliv:</u> Fylkeskommunen forholder seg til kommunens prinsippvedtak om fordeling av varme og kalde senger. Ber likevel kommunen vurdere nøye virkninger for reiselivsutvikling av endringene. b) <u>Hensynet til arkeologiske kulturminner:</u> Ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Har ingen nye merknader til ny reguleringsplan, men ber om at følgende tekst blir tatt inn i bestemmelsene: <i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.</i>	a) Viser ti Prinsippsak – Arealpolitikk for «varme og Kalde senger» Arkivsak-dok. 13/05301-1 b) Er ivaretatt i Fellesbestemmelser 3a.
2	Statsforvalteren i Oslo og Viken	a) <u>Overvannshåndtering:</u> Området er bratt, viktig at planen sikrer god overvannshåndtering. Ber om at dette utredes og ivaretas som en del av planforslaget. b) <u>Materialer:</u> Anbefaler konkrete bestemmelser med hensyn til farge- og materialvalg for å sikre en bebyggelse som ivaretar hensynet til landskapet og bygningsmiljøet i området. c) <u>Illustrasjoner:</u> Det bør utarbeides ulike illustrasjoner over tenkt utbygging av området sett fra ulike steder i Geilo. Viktig å viser det maksimale utbyggings-potensialet som detaljreguleringen åpner for. d) Når det gjelder fordelingen av næring og private hytter, har Statsforvalteren i Oslo og Viken ingen spesielle merknader til dette.	a) Planforslaget åpner ikke opp for ytterlig utbygging. Medfører derfor ingen endring på eksisterende terreng. b) Er ivaretatt i bestemmelsen 4.1.3 Utforming. c) Illustrasjoner legges ved planforslaget. d) OK

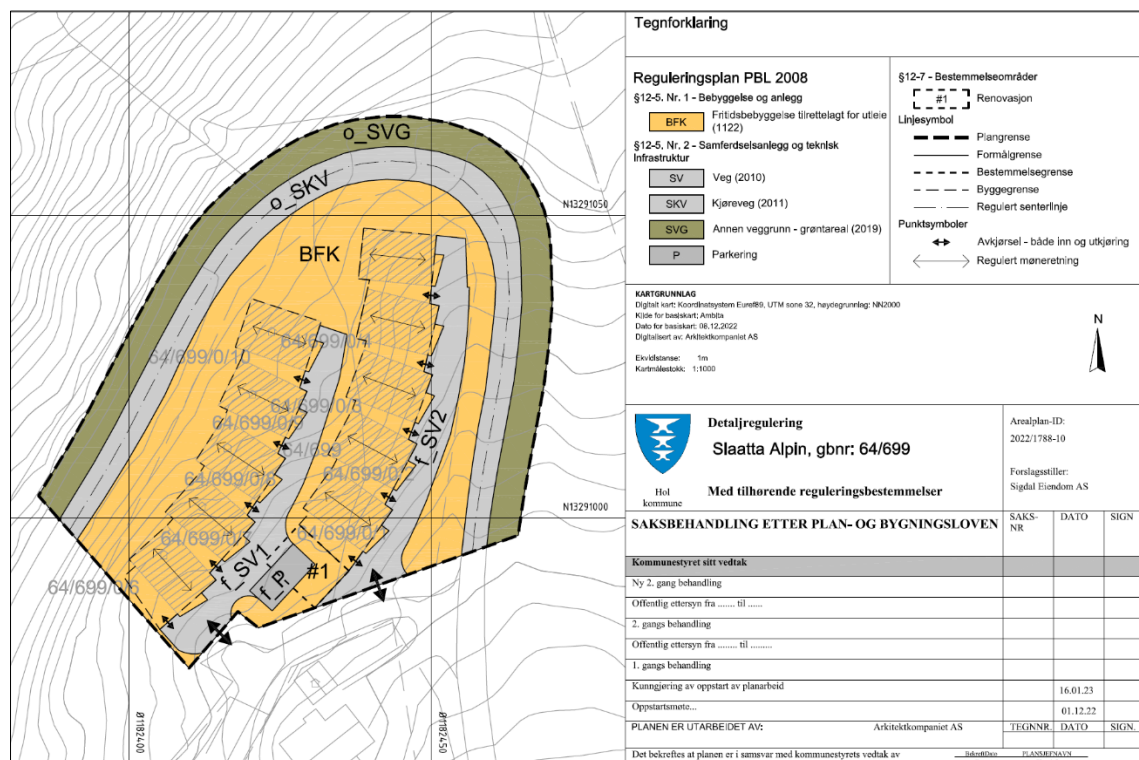
	NVE	a) <u>Tilpasning til klimaendringer</u> Viser til at det må planlegges med tanke på kraftigere nedbør, endra flom- og skredfare og stigende havnivå. b) <u>Sikkerhet mot skred</u> Viser til at planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for skred i bratt terreng. Dersom planen skal åpne for ytterligere bygging i disse aktsomhetssonene må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert når planen legges ut til offentlig ettersyn. c) NVEs oppfølging av planarbeidet Ved offentlig høring skal alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planforslaget og sendes elektronisk til NVE.	a) Planforslaget vil ikke føre til endringer på terrenget. b) Det skal ikke åpnes opp for ytterlig bygging i disse aktsomhetssonene. c) Ved offentlig høring sendes alle relevante fagutredninger til NVE.
	Mattilsynet	Mattilsynet har ingen merknader til planforslaget.	OK

4. Planforslaget

4.1. Formål

Hovedendringen fra gjeldende plan til dette planforslaget er endring av formål fra «appartement/motell/hytteanlegg/fritidsbebyggelse» til «fritidsbebyggelse - konsentrert».

Det fremgår av bestemmelsene, ihht. kommunens retningslinjer, at enhetene skal være tilrettelagt for utleie. Bebyggelsen/enheter er innenfor krav i kommunens prinsippvedtak om varme og kalde senger.



Figur 5: Plankart

4.2. Plangrense

Kommunen anbefaler at veien reguleres slik den er etablert, selv om dette avviker noe fra gjeldende områdeplan. Geilohovda er en eldre reguleringsplan, og kommunen vil at faktisk forhold detaljreguleres.

Det settes en 5 meter byggegrense rundt veiarealet som reguleres som annen veggrunn. Med dette sikres eksisterende fylling/skjæring samt fremtidig vedlikehold og eventuelle vegtekniske tiltak.

4.3. Grad av utnytting og utforming

Grad av utnytting, utforming og byggehøyder er uendret fra gjeldende plan.

Min. 80% av etablerte enheter som i dag er utleieenheter har en størrelse mellom 30- 100m² BRA iht. retningslinjer. Vedlagt planbeskrivelsen følger dokumentasjon på arealoversikten «som bygget». Arkitektkompaniet bekrefter at dokumentasjonen fra godkjent rammetillatelse av 13.11.2019 fortsatt er gjeldende, og at det ikke har vært noen endringer på prosjektet så arealoversikten er korrekt.

4.4. Uteoppholdsareal

Det er innarbeidet en bestemmelse om at «Eksisterende felles utomhusarealer skal være felles», jf. retningslinjene pkt. 8.e) i kommunens prinsippvedtak om fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie. Dette gjelder området markert med grønt på skissen under.



Figur 6: Grønt markert område omfatter eksisterende felles utomhusarealer

4.5. Vei

Utbygging er godkjent gjennom byggesak, bl.a. igangsettingstillatelse gitt den 19.10.2020 til grunn- og terrengarbeidet samt utvendig VA.

I forbindelse med opparbeidelse av Slaattavegen ble vei- og utbyggingsarealet endret i forhold til plankartet. Slaattavegen (svingen) ble trukket lenger inn til fordel for økt andelgrønnstruktur i østre del av det regulerte området.

Administrasjonen i Hol kommune ønsker at de faktisk forhold detaljreguleres. Selv om den etablerte veien avviker noe fra den eldre gjeldene områdeplan Geilohovda, detaljreguleres veien slik den er etablert.

4.6. Parkering

Det er lagt opp til parkering i garasje ved hver enkelt fritidsbolig. Garasjen ligger under terreng mellom husene, med en ekstra biloppstillingsplass under terrassen i forkant. Ved innkjøringen til området er det i tillegg avsatt 4 plasser for gjesteparkering- totalt 24 parkeringsplasser for hele eiendommen.

4.7. Vann og avløp

Bebyggelsen er koblet til offentlig vann og avløp.
Formålsendringen medfører ikke behov for endring ift. dagens godkjente situasjon.

4.8. Brann

Området er opparbeidet i tråd med førende retningslinjer som er utarbeidet i overensstemmelse med tekniske forskrifter til Plan- og bygningsloven (TEK) § 11-17 samt veiledning, og Brann- og eksplosjonsvernloven med Forskrift om brannforebygging § 21.

Formålsendringen medfører ikke behov for endring ift. dagens godkjente situasjon.

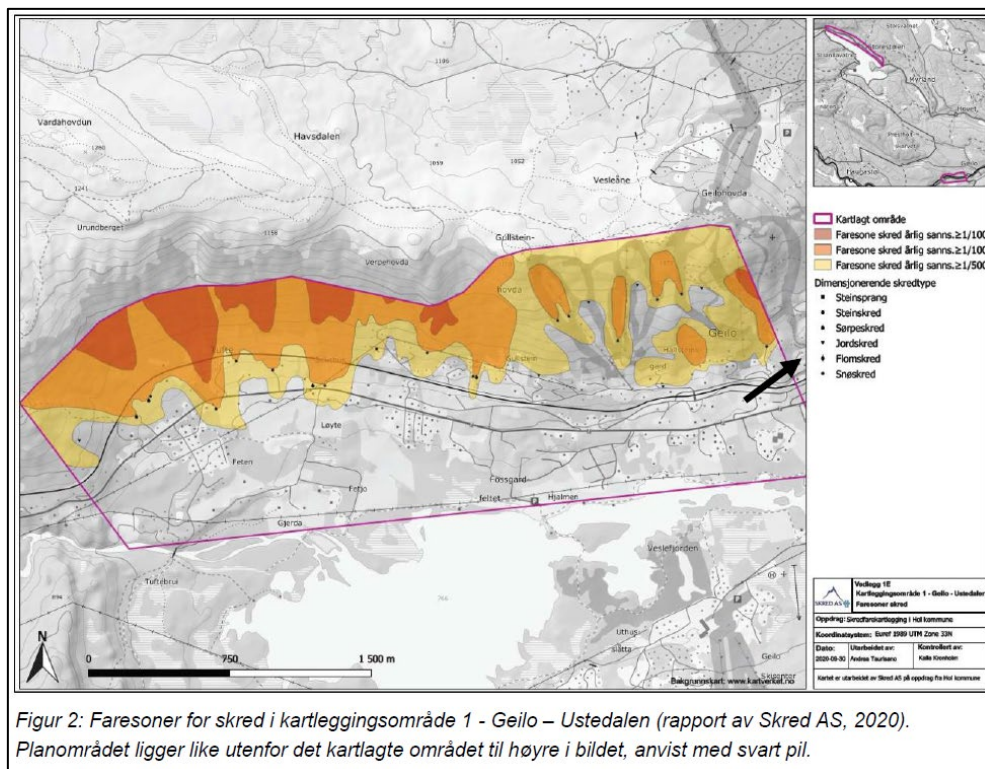
4.9. Barn og unges interesser

Det vurderes at formålsendringen ikke medfører endrede forhold mtp barn og unges interesser.

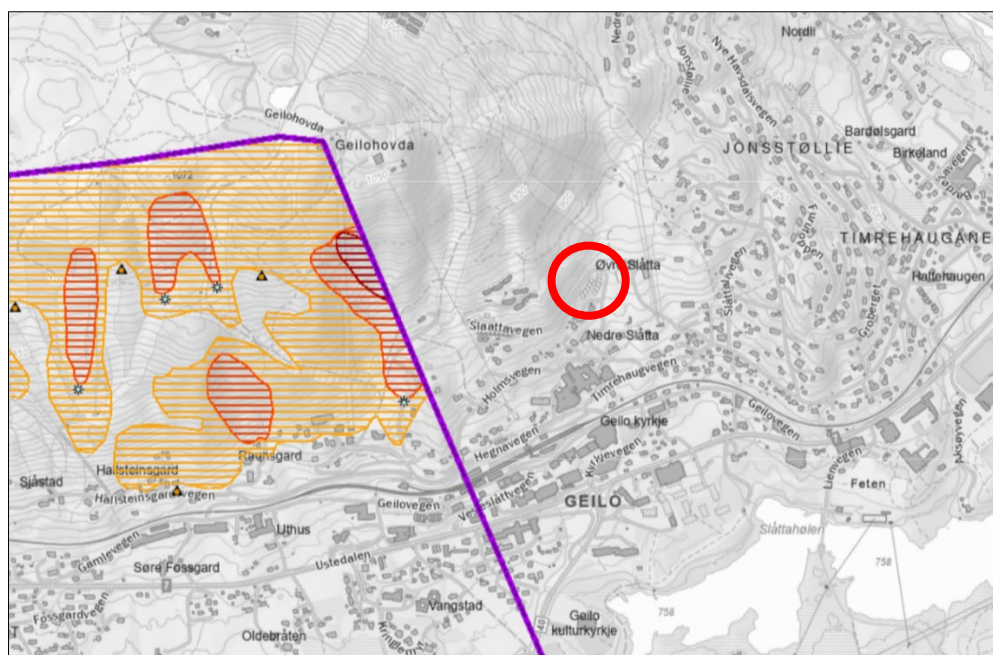
4.10. Naturfare

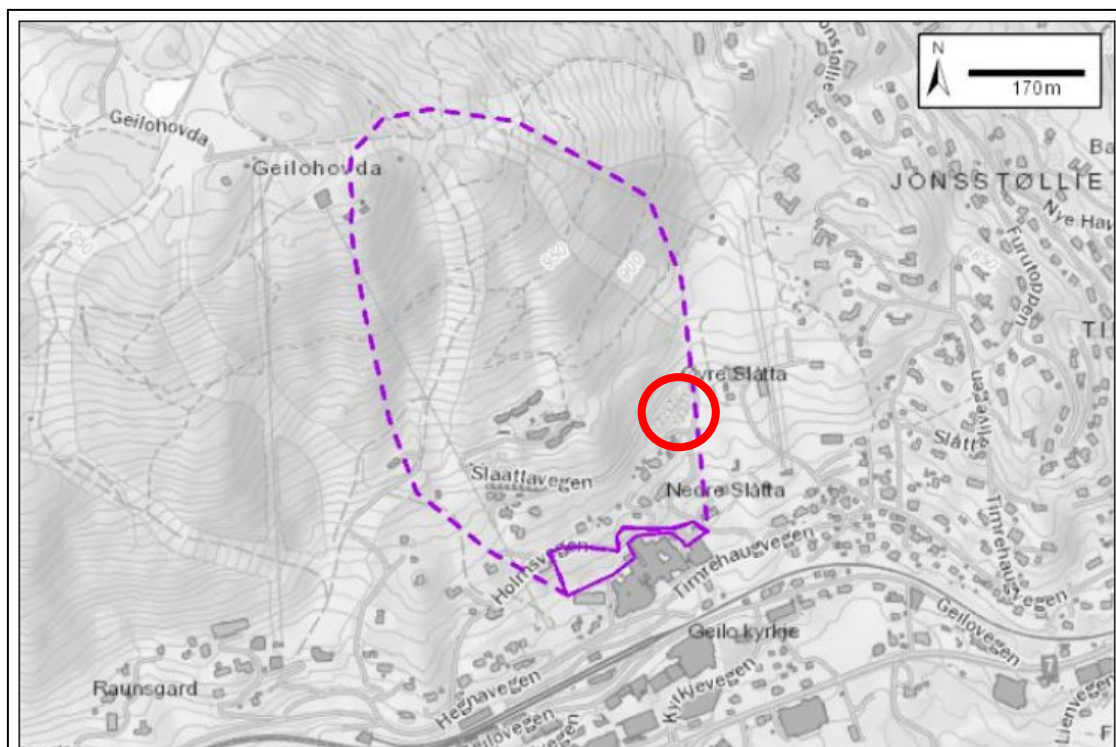
I forbindelse med regulering av naboområdet Holmshovda, har det blitt gjennomført farekartlegging av SWECO av samme aktsomhetssoner som berører planområdet. Rapporten viser at planområdet ikke er utsatt for skred.

Under henvises det til kartutsnitt fra Skredfareutredning – Detaljreguleringsplan for Holmshovda, datert 15.06.2021.



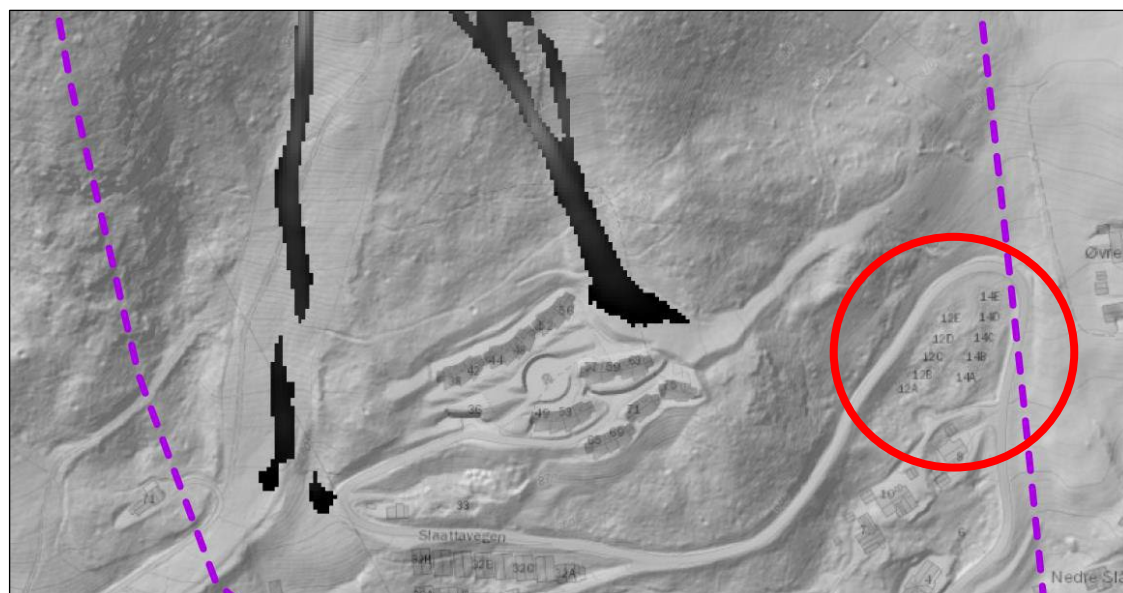
Figur 7: Kartutsnitt fra Skredfareutredning utført av SWECO.





Figur 1: Oversiktskart over planområdet/kartleggingsområdet (lilla, heltrukken linje) og påvirkningsområdet (lilla, stiplet linje). Påvirkningsområdet er det området oppstrøms hvor det teoretisk kan gå skred som kan påvirke kartleggingsområdet.

Figur 9: Kartutsnitt som viser kartleggingsområde hentet fra Skredfareutredning utført av SWECO. Planområdet for Slaatta Alpin er markert med rød sirkel.



Figur 10: Utsnitt av modelleringskart for snøskred utført av SWECO. Planområdet for Slaatta Alpin er markert med rød sirkel.



Figur 11: Kartutsnitt fra NVE Atlas som viser aktsomhetsområde for flom. Planområdet for Slaatta Alpin er markert med rød sirkel.

5. ROS-analyse

Hensikten med ROS-analyser er å bidra til den enkeltes trygghet for liv, helse og eiendom, bidra til å ivareta samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt og hindre en utvikling som truer viktige forutsetninger for dette (DSB 2017).

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekkliste basert på veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Analysen er basert på forslaget til reguleringsplan for Slaatta Alpin i Hol kommune. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante farekategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger. Det har ikke dukket opp moment som tilsier at planforslaget medfører, endrer eller er spesielt utsatt for uønskede hendelser og det er derfor ikke laget en mer omfattende utgave av ROS-analysen.

Farekategoriene som er vurdert er delt inn i naturhendelser og Andre uønskede hendelser (menneske- og virksomhetsbaserte farer).

Vurderingene er sammenfattet i nedenstående tabell (sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser (bearbeidet versjon av sjekkliste i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017):

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja -vurderes i kap. 4.	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan		Ikke aktuelt.
	Lyn- og tordenvær		Ikke aktuelt.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag		Nei, NVE Atlas
	Urban flom/overvann		Nei, NVE Atlas
	Stormflo		Nei, NVE Atlas
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)		Nei, Skredfareutredning Detaljreguleringsplan for Holmshovda, Sweco 15.06.2021
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann		Ikke aktuelt.
	Lyngbrann		Ikke aktuelt.
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)		Nei, lite aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer		Nei, ikke aktuelt
	Akutt forurensning		Nei, ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg og raffineri)		Nei, ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft og sjø)		Nei, ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		Nei, ikke aktuelt
	Brannvann		
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet		Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg		Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Nei, ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd		Nei, ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann		Nei, lite aktuelt
	Bortfall av energiforsyning		Nei, lite aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT		Nei, lite aktuelt
	Svikt i vannforsyning		Nei, lite aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Nei, lite aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten		Nei, lite aktuelt