

Vurdering av Statsforvalters innsigelser til nye byggeområder i forslag til ny kommuneplanens arealdel til offentlig ettersyn

Statsforvalter har innsigelser til foreslåtte nye byggeområder som de mener er i strid med nasjonale og viktige regionale føringer. Det er fremmet innsigelse til følgende arealendringer:

- Geilo – B1 og B3-B6
- Geilo – del av KBA4/IDR
- Geilo – KBA21 og KBA23
- Geilo – NÆ1
- Kvisla – LSB3
- Hovet – B9
- Hovet – LSB7
- Dagali – FB2
- Skurdalen – B8
- Verpestølen – FB1
- Hovet – FTU2
- Hol – del av NÆ3

Det er også fremmet innsigelse til tidligere avsatte, store byggeområder i arealdelen for Holsåsen og øst for Hol sentrum som omfatter mye dyrka og dyrkbar jord.

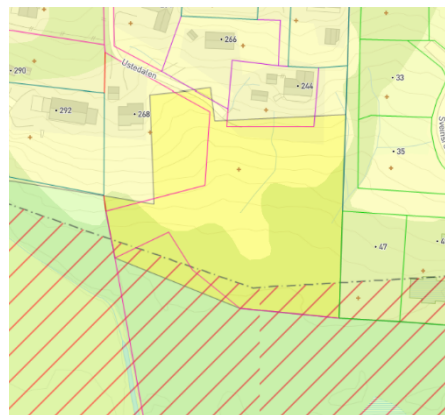
Dette dokumentet vurderer innsigelsene, og for hvert areal er dokumentet organisert som følger:

1. statsforvalters begrunnelse for innsigelse for det enkelte arealet,
2. rådmannens tidligere vurdering av arealet (vurdering og konklusjon i KU),
3. eventuelle høringsuttalelser til foreslått arealendring fra private parter/organisasjoner,
4. rådmannens anbefaling for videre behandling av arealet.

Geilo nord B1- Sveinsrud

Statsforvalters innsigelse:

Området ligger vest for Geilo sentrum og omfatter ca. 7,5 daa med dyrkbar jord som grenser til større sammenhengende LNF-områder med jordbruksareal og kulturlandskap med seminaturlig eng og beite. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi innsigelse til omdisponering av dette arealet til utbygging.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Naturressurser (jord/skog/mineraler)		0,4 daa innmarksbeite, 0,6 daa overflatedyrka jord. Resten dyrkbar jord. Omregulering av dyrka og dyrkbar jord til annet formål enn LNF svekker jordvernet, selv om jordbruksarealet ikke er i drift i dag. Antatt lite utmarksbeite pga. nærhet til bebyggelse og lite husdyrhold i nærområdet.
Samlet vurdering og konklusjon		
Vurdering av innspill:		

Området har middels til svært store verdier for naturmangfold, og ligger i nærområde til svært verdifulle hekkeområder for truede arter. Området har verdi for nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv til eksisterende boligområde. Ligger i/inntil et større sammenhengende myrområde som må ivaretas. Det er sterke landbruksinteresser i området 0,4 da innmarksbeite og 0,6 daa overflatedyrka jord og 28 daa dyrkbar jord.

Grunnet konflikter med landbruk, myr og naturmangfold er det kun aktuelt å utvide boligfeltet vestover (til å inkludere 68/1 (6,5daa)). Dette arealet har regulert tilkomst.

Behov for boligtomter på Geilo er stort, og det er store regulerte boligreserver som ligger ubenyttet. Foreslått boligfelt er imidlertid utvidelse av eksisterende felt. Det ligger sentralt med eksisterende infrastruktur og vil raskt kunne gi nye tomter på markedet.



Konklusjon: Rådmannen anbefaler at 7,5 da nord i foreslått areal endres i revidert kommuneplan som vist i grønt på kartutsnitt.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at deler av innspillet (grønn), innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

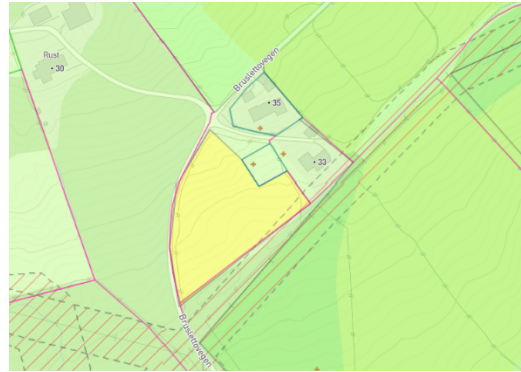
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen vurderte i konsekvensutredning områdets naturressurser til å ha middels verdi (gul), og etter en samlet vurdering innstilte på positiv vurdering (grønn) av arealinnspillet. Statsforvalter legger områdets verdi som dyrkbar jord til grunn for innsigelse, og rådmannen sier seg ikke uenig i dette. Likevel, på grunn av områdets beliggenhet, nærhet til eksisterende boligområde og egnethet til boligformål, vurderer rådmannen at dette området bør beholdes i planforslaget. **Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse ikke imøtekommes, og området B1 - Sveinsrud beholdes i planforslaget.**

Geilo nord B3 – Brusletto

Statsforvalters innsigelse:

Området som er konsekvensutredet er lagt inn i forslaget uten endringer. Byggeområdet omfatter 6 daa med innmarksbeite. Ut fra nasjonale jordvernføringer mener vi dette er svært uheldig. Vi vil også påpeke at vi mener det ikke er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) å ta i bruk landbruksarealet til utbygging. Det er flere regulerte boligtomter i Geilo i dag og areal som er avsatt til utbygging i gjeldende plan. Ifølge SPR-BATP skal det trekkes langsiktige grenser mellom tettstedsområdene og store sammenhengende LNF-områder. Videre skal potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes først, før nye utbyggingsområder tas i bruk. Nye områder skal styres mot sentrumsnære områder med mindre arealkonflikter. Ut fra nasjonale jordvernføringer og føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fremmer vi derfor innsigelse til forslag om å ta i bruk dette arealet til boligbygging.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Hele innspillsområdet (6 daa) ligger på et areal som er klassifisert som sammenhengende område med dyrkbar mark, og innmarksbeite. Området ligger i et viktig kulturlandskapsområde i KDP i dag. Området ligger utenfor rensedistrikt. Området ligger i et typisk landbruksområde med spredt fritidsbebyggelse, og vurderes lite egnet til nytt boligfelt.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

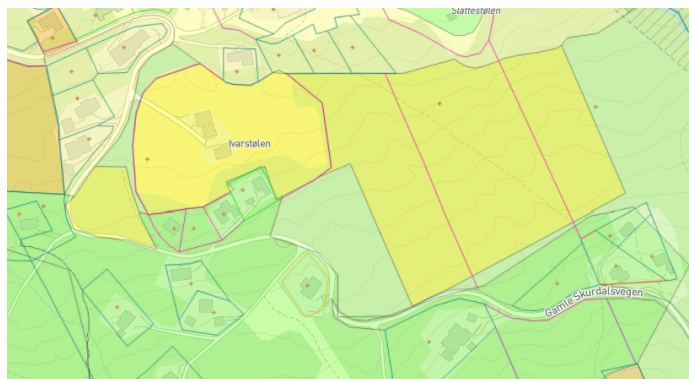
Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel

Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at område B3 - Brusletto tas ut av planforslaget.

Geilo sør B4, B5 og B6 – Ivarstølen Statsforvalters innsigelse:

Totalt ca. 50 dekar hvor ca. 13 dekar er fulldyrka. Sammenhengende LNF-område med dyrka og dyrkbar jord i stølsområde med tun og godt arrondert stølsvoll. Forslagene vil omringe Ivarstølen og tette en viktig grønn passasje for beitedyr. Vi mener det ikke er forenlig med nasjonale



jordverninteresser å ta i bruk dette området til utbygging og fremmer derfor innsigelse til forslaget. Vi vil også legge til at det er registrert viktig naturmangfold innenfor område B6. Deler av arealet, ca. 11 daa, er kartlagt med naturtypen hagemark og kalkbjørkeskog. Naturtypen med hagemark er vurdert til å ha moderat kvalitet, men er regnet som truet (VU – sårbar) i Norsk rødliste for naturtyper 2018. Lokaliteten med kalkbjørkeskog har høy kvalitet og har en sentral økosystemfunksjon. Begge naturtypene er omfattet av kriteriene for å fremme innsigelse, jf. rundskriv T-2/16. Vi fremmer derfor også innsigelse til deler av forslaget ut fra konflikt med nasjonalt viktig naturmangfold.

Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon B4

Vurdering av innspill:

Området ligger i utkanten av eksisterende boligområder på Geilo. Det er begrenset kapasitet på eksisterende VA-nett i området, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig kapasitet på renseanlegg og resipient. Kapasitet på Gamle Skurdalsveg er begrenset, se samlet vurdering. Området er del av samlet vurdering for innspill rundt Ivarstølen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel

Samlet vurdering og konklusjon B5

Vurdering av innspill:

Området består av eksisterende landbrukseiendom med fulldyrka mark, og tungtveiende hensyn til jordvern /beredskap knyttet til matvaresikkerhet. Det er også verdier for naturmangfold og kulturmiljø i området.

Kapasitet på Gamle Skurdalsveg er begrenset, se samlet vurdering. Det er begrenset kapasitet på eksisterende VA-nett i området, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig kapasitet på renseanlegg og resipient.

Området er del av samlet vurdering for innspill rundt Ivarstølen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

Samlet vurdering og konklusjon B6

Vurdering av innspill:

Området har stor verdi for nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv, store verdier for naturmangfold og innehar viktige naturressurser (vernskog). En utbygging vil vesentlig forringe disse, samt være et vesentlig inngrep som endrer landskapsbildet betraktelig. Det er begrenset kapasitet på eksisterende VA-nett i området, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig kapasitet på renseanlegg og resipient. Kapasitet på Gamle Skurdalsveg er begrenset, se samlet vurdering. Området er del av samlet vurdering for innspill rundt Ivarstølen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel

Innspill fra private parter under offentlig ettersyn:

Dok nr	Navn avsender	Innhold i innspill
Dok 99	Rene Sæthre, Hans Christian og Cecilie Seim v/ Geiloark	Foreslår at de bebygde tomtene 64/232 og 62/212 legges inn som byggeområde fritidsbolig, og den ubebygde tomta 64/233 som fritidsbolig eller bolig
Dok 138	Christian og Ingvild Nyland Myhre	Omfanget av nye arealformål B4, B5, B6 bryter med FNs bærekraftsmål. Området er rikt dyreliv, myr m.m. og allerede vesentlig berørt. Veggen er ikke dimensjonert for økt trafikk.
Dok 145	May Britt Solhaug	Grunneier i området B5. Ønsker ikke tett utbygging, men å ivareta eksisterende gårdstun. Ønsker å tilrettelegge for 10 tomter, og ønsker derfor å fjerne de omfattende rekkefølgekrav knyttet til området.
Dok 148	Jon Harald Balsnes	Uenig i planforslag av hensyn til fulldyrka mark, jordvern, matsikkerhet, naturmangfold, kulturmiljø m.m.
Dok 184	Sissel og Henrik Solberg-Johansen	Uenig i at arealformål endres fra LNF-SF til LNF, og uenig i forslag til nye boligområder.
Dok 232	Marit Schage Andria	Enorme utbyggingsplaner i Vestlia, Ivarstølen. Viktig med rekkefølgekrav stier og løyper. Verdier skogsområder, myr, friluftsliv, dyreliv m.m. taler mot etablering av boligfelt på Ivarstølen.
Dok 242	Bente Myhre Sjøstrand	Uenig i planforslag med omfang av nye boligområder i eksisterende LNF.
Dok 247	Sigrid og Tom Egil Kirkevoll	Uenig i planforslag om nye boligområder i LNF
Dok 249	Vegforening Gamle Skurdalsvegen	Uenig i planforslag. Veien er ikke dimensjonert for etablering av nytt boligområde på Ivarstølen.
Dok 255	Henning Walberg Lorentsen	Uenig i planforslag, Gamle Skurdalsvei tåler ikke en slik økt belastning, og adkomst må konsekvensutredes.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

I tillegg til Statsforvalters innsigelse er det kommet innspill fra privatpersoner i området og fra vegforeningen som er uenige i planforslaget og påpeker både områdets verdier og kvaliteter, samt manglende kapasitet på eksisterende adkomst via Gamle Skurdalsveg. Grunneier i område B5 understreker at ønsker for området B5 er en mindre utbygging rundt Ivarstølen (10 tomter, parsellhage) og mener omfattende rekkefølgekrav må fjernes.

Etter en samlet vurdering, mener rådmannen at behovet for boliger eller fritidsboliger ikke kan sees å veie tyngre enn områdets kvaliteter og verdier for naturmangfold, nærmiljø, rekreasjon og friluftsliv, samt dyrka mark, beite og dyrkbar mark. **Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at arealene B4, B5 og B6 – Ivarstølen tas ut av planforslaget og arealene tilbakeføres til LNF.**

Geilo nord KBA4/IDR - Halstensgård

Statsforvalters innsigelse:

Det foreslåtte alpinområdet omfatter arealer med dyrka mark. I konsekvensutredningen står det at det er registrert både fulldyrka jord og overflatdyrka jord. Til sammen ca. 11,6 daa ifølge våre målinger. Videre er det noe mindre areal med dyrkbar jord. Ut fra nasjonale jordvernføringer fremmer vi innsigelse til byggeområdet som omfatter arealer med dyrka og dyrkbar jord.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon	
Vurdering av innspill: I kommunedelplan for Geilo er området avsatt til alpin- og aktivitetsområde og LNF-spredd fritid, hvor nye enheter ikke tillates. Arealene utenfor reguleringsplan for Geilohovda er avsatt til LNF-spredd fritid, og ligger på et areal som er klassifisert som full- eller overflatedyrket jord, eller sammenhengende område med dyrkbar mark. Disse vurderes som uegna til utbyggingsformål. Arealene innenfor reguleringsplan for Geilohovda S1 (2004) har formål appartement/motell/ serviceanlegg (T8), bolig (B4), veg og parkering (P6). Innspillet omhandler i hovedsak ønske om å endre formål til kombinert bygg og anlegg med åpning for alpinområde, fritidsleiligheter, fritidsleiligheter tilrettelagt for utleie og parkering. Disse arealene er i hovedsak bunnstasjon og ubebygde landbruksareal i dag, men er regulert til parkering. Det er i strid med arealstrategier å endre sentrumsnære boligareal. Regulert boligtomt B4 anbefales ikke endret til annet formål. Viser til samlet vurdering for Geilohovda. Det er i tråd med overordnede føringer å endre turistbedriftsområde til fritid tilrettelagt for utleie. Område regulert til parkering P6 er i dag registrert som fulldyrka mark i gårdskart. Dette arealet foreslås ikke endret til bebyggelsesområde. Det vil ikke i arealdelen bli vurdert detaljer i reguleringsplan for Geilohovda, men det kan vurderes avgrensning for areal til utbyggingsformål, og hovedformål i disse byggeområdene. Det forutsettes at avveininger rundt kombinasjoner av formål, parkering, utnyttelsesgrad m.m. avklares på reguleringsplannivå gjennom revisjon av reguleringsplan.	Område T8 i reg. plan for Geilohovda Boligtomt B4 og P6 Areal utenfor området som i dag ligger i LNF- spredt Ikke økning i antall enheter

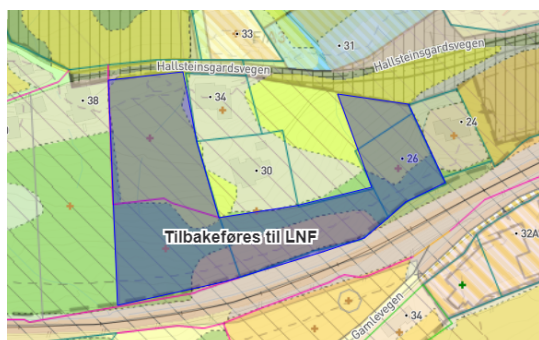
Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealet T8 endres til byggeområde hvor det blant annet tillates turistbedrift og fritidsformål tilrettelagt for utleie i revidert kommuneplan, men det åpnes ikke for økt antall enheter i forhold til gjeldende reguleringsplan. Areal utenfor reguleringsplanområdet som i dag ligger i LNF-spredd fritid anbefales ikke endret.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

I høringsforslaget er innspill om å utvide areal til idrettsanlegg lagt inn på uregulert areal inntil reguleringsplan for Geilohovda. Disse arealene utenfor reguleringsplanen er avsatt til LNF-spredd fritid i gjeldende kommunedelplan for Geilo, og ligger på areal som er klassifisert som full- eller overflatedyrket jord, eller sammenhengende område med dyrkbar mark. Disse har rådmannen vurdert som uegna til utbyggingsformål i KU. Dette er med unntak av eksisterende fritidsbolig 67/45 (Halsteinsgardvegen 24). **Rådmannen anbefaler derfor at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at areal på 8,7 daa utenfor reguleringsplanområdet som er dyrka og dyrkbar mark i område KBA4/IDR - Halstensgård tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.**



Figur 1. Viser rådmannens anbefalte endring av avsatt areal i kommuneplanen

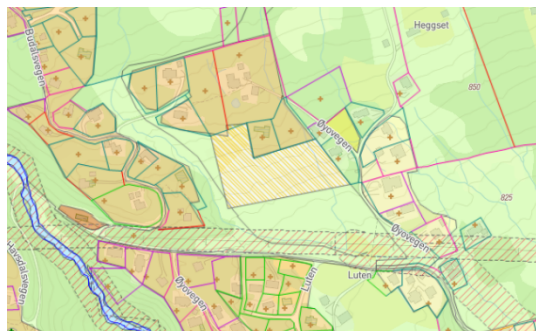


Figur 2. Viser gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan for Geilo for området.

Geilo nord KBA21 – Luten

Statsforvalters innsigelse:

Det aktuelle området er på 11 daa og er i dag avsatt til LNF-område og utgjør et viktig kulturlandskapsområde. Forslaget går ut på å tilrettelegge for både bolig og fritidsformål. Det aktuelle området er i dag et viktig innmarksbeite for sau (11 daa), og deler av området i nord omfatter en naturtype med semi-naturlig eng som er vurdert som truet (VU – sårbar) i Norsk rødliste for naturtyper 2018. Naturtypen har også en sentral økosystemfunksjon og er omfattet av rundskriv T-2/16 hvor det er listet opp innslagspunkt for bruk av innsigelse med bakgrunn i naturverdier, jf. kap. 3.6. Med bakgrunn i nasjonalt viktig naturmangfold og nasjonale jordvernføringer fremmer vi innsigelse til å bygge ned dette arealet. Statsforvalter påpeker også at det går et lite bekkebein gjennom området, og ber om at dette blir vurdert.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Hele området på 11 daa er innmarksbeite, og er klassifisert som dyrkbar mark. Vurderes som lite egnet til utbyggingsformål av hensyn til jordvern. Ligger som viktig kulturlandskapsområde i KDP i dag.

Arealet er i reguleringsplan avsatt til landbruk og skiløype, og LNF-formålet bør videreføres i overordnet plan.

Områdene ligger i et område med hovedsakelig fritidsbebyggelse, og vurderes som lite egnet til boligformål. I prosessen med revisjon av KPA, kan det ikke tas stilling til å ta ut tomter/utbyggingsmulighet fra gjeldende reguleringsplaner.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

Innspill fra private parter under offentlig ettersyn:

Dok nr	Navn avsender	Innhold i innspill
Dok 55	Ingunn Helmsberg	Innsigelser mot omdisponering av arealet med bakgrunn i landskapshensyn, områdets rekreasjonsverdi, innskrenking av areal til akebakke/skiløype medføre uheldig omlegging av skiløype, stiller spørsmål ved om området kan karakteriseres som myr/våtmark, tilførselsveg til stykke opp landskapet.
Dok 96	Knut Nitter Wie	Anmoder om at arealet videreføres som LNF
Dok 157/159	Nina og Niklas Thulin	Negativ til endring. En eventuell omregulering av området er svært negativt for naturen og lokalmiljøet.
Dok 176	Kristin M Schei Tangvall	Ønsker at arealet videreføres som LNF

<i>Dok 204,209</i>	<i>Marianne og Morten Kveim v/advokat Dyre Østby</i>	Ønsker ikke endring fra LNF til bebyggelsesområde
<i>Dok 219</i>	<i>Marius Kveim</i>	Ønsker ikke endring fra LNF til bebyggelsesområde
<i>Dok 239</i>	<i>Martine Kveim</i>	Protesterer på foreslått endring
<i>Dok 59</i>	<i>Morten Mastrup v/Asplan Viak</i>	Grunneier i området ber om en mindre justering av felt KBA21 slik at boliger kan plasseres nær og samlet med eksisterende boligbebyggelse 

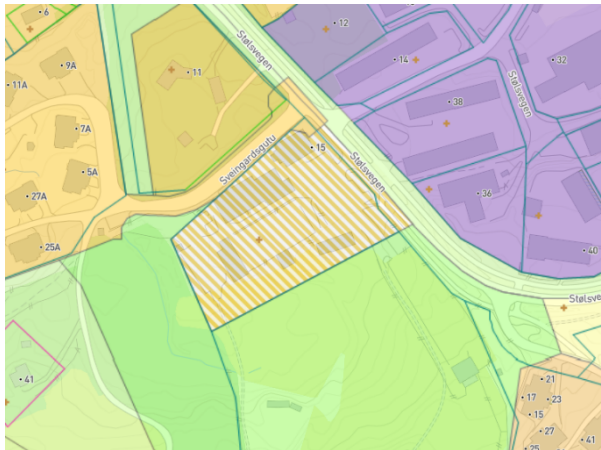
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Grunneier har bedt om en mindre justering av feltet som er foreslått i planforslaget, som han mener vil gi en mer samlet boligbebyggelse inntil eksisterende boligbebyggelse. Rådmannen vurderer imidlertid at den foreslåtte justeringen ikke gir mindre konflikt når det gjelder områdets kvaliteter, slik som beite og dyrkbar mark. Rådmannens vurdering av området er derfor uendret fra konsekvensutredningen. **Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at område KBA21- Luten tas ut av planforslaget.**

Geilo sør KBA23 – Geilo hestesenter

Statsforvalters innsigelse:

Området er på 7 daa og er avsatt til alpin- og aktivitetsområde i kommunedelplan for Geilo. Det er ønske om å kunne legge til rette for bolig, fritid eller næring. Ifølge konsekvensutredningen omfatter forslaget ca. 1 daa fylldyrka jord. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi innsigelse til å bygge ned dette arealet. Vi ber om at arealet med dyrka mark blir innlemmet i det tilgrensende LNF-området.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Området har 0,8 da fulldyrka jord, som er en del av et større areal (20da). Området ligger mellom fritidsbebyggelse og industriområder, og vurderes som lite egnet til boligformål.

Det er ikke kapasitet på VA – anlegg for utvikling av fritidsenheter på eiendommen. Området vurderes å være mer egnet til næringsformål som er i tråd med dagens bruk som hestesenter.

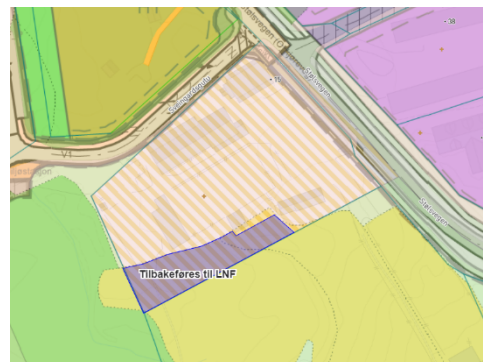
Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet endres til næringsformål i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel som kombinert formål fritid/bolig/næring.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

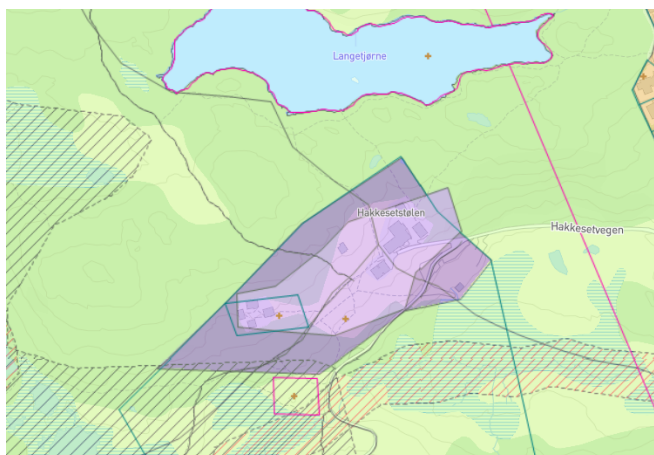
Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at 0,8 da av område KBA23- Geilo hestesenter klassifisert som fulldyrka mark tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.



Geilo sør NÆ1 – Hakkesetstølen

Statsforvalters innsigelse:

Innspillet innebærer at dagens næringsområde, hvor det er etablert turisthytte med tilhørende bygg, utvides fra 20 daa til et 40 daa. Det er planer om å utvide med flere utleiehytter. Området ligger tett på det nasjonale villreinområdet på Hardangervidda og vil føre til økt aktivitet inn i leveområdet. Grenser til våtmark og ligger ca. 1030 meter over havet i fjellbjørkeskogen. Med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen på Hardangervidda, mener vi det blir feil å utvide byggeområder som ligger tett på leveområdet. Det utstrakte løypenettet i området forverrer situasjonen ytterligere. Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein fremmer vi derfor innsigelse til dette forslaget og ber om at utvidelsen av byggeområdet blir tatt ut av planen.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Området har stor verdi for naturmangfold. Område ligger på grensa til snaufjell, og er sårbart. Viktig i friluftslivs- og rekreasjonssammenheng med mye brukt skiløype og turstier.

Området har middels verdi som utmarksbeite, men vil føre til økt ferdsel i utmarka.

Det er mulig å koble seg på offentlig vann- og avløpsnett via et privat ledningsnett, men nettet og/eller RA eller VV har begrenset kapasitet

Innspillet gjelder et eksisterende turistbedriftareal i et sårbart område, og arealet bør ikke utvides. Utvikling bør kunne skje på allerede avsatt areal til turistbedrift.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel

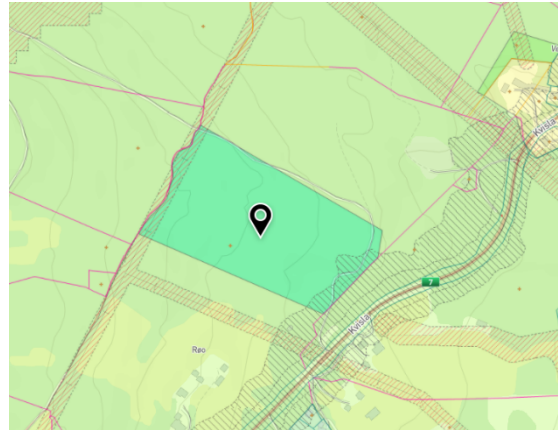
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at forslag til nytt areal NÆ1 - Hakkesetstølen tas ut av planforslaget og arealet tilbakeføres til LNF.

Kvisla, LSB3- Røhalla

Statsforvalters innsigelse:

Det er åpnet opp for oppføring av 5 nye eneboliger innenfor et areal på ca. 96 daa. Området er lagt inn som LNF for framtidig spredt boligbebyggelse og ligger sørvest for Hagafoss med adkomst via Kvislavegen og rv. 7. Det er ikke boliger her i dag og området fremstår som en satellittutbygging. Vi mener det er uheldig å åpne for helt nye boligfelt som ikke ligger i tilknytning til eksisterende boligområde som er utelukkende bilbaserte og ikke bygger opp under eksisterende tettstedsstruktur. Vi legger også vekt på at området består barskog med middels bonitet. Med bakgrunn i nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer vi derfor innsigelse til dette forslaget og ber om at området tas ut av arealdelen.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Det foreslås i innspillet en større utbygging av 60-80 boliger i Kvisla. Det er stor avstand til offentlige tjenester, skole, barnehage m.m. Etableringen vurderes som svært bilbasert og i strid med overordnede føringer for areal- og transportplanlegging.

Området har middels verdier knyttet til vilt, og landskapspåvirkningen er middels. Området vurderes som uegnet til en større boligutvikling. Risiko er høy for trafikkulykker og krever tiltak på reguleringsplannivå.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel som LNF-område for spredt boligbebyggelse.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at arealet LSB3 – Røhalla tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.

Hovet, B9 - Villandsmoen

Statsforvalters innsigelse:

Området er på 8,3 daa og er i dag avsatt til LNF-område.

Feltet ligger ca. 40 meter til vassdraget Storåne på det nærmeste og ligger innenfor aktsomhetssone for flom.

Det er privat vei og området er bygd ut med 3 boliger i tillegg til flere tomter på Rultemoen. Ifølge

konsekvensutredningen er det aktuelt å legge til rette

for 3 nye boligtomter. Området ligger mellom

tettstedene ved Hol og Hovet og bygger ikke opp under

eksisterende boligstruktur ved tettstedene. Videre ligger

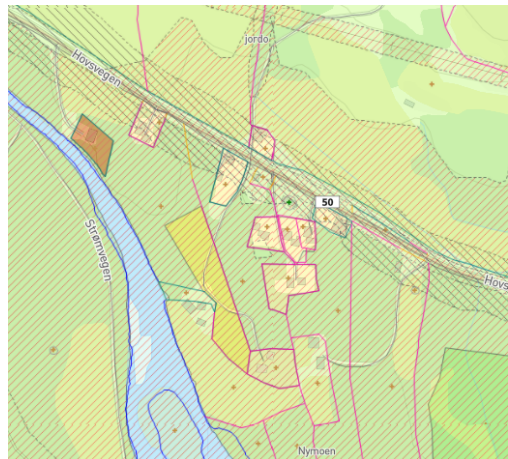
området innenfor 100-metersbeltet til vassdrag,

innenfor aktsomhetssone for flom og består av dyrkbar jord. Med dette som bakgrunn fremmer vi

innsigelse til forslag om nytt byggeområde for bolig her. Vi vil også vise til konsekvensutredningen,

hvor det blir påpekt at det er viktig naturmangfold i nærområdet hvor det er påvist

taigablomsterflue i 2013 som er en sterkt truet art i Norsk rødliste for arter 2021.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Arealet ligger innenfor 100-m belte til vassdrag.

Området har middels verdier knyttet til naturmangfold, men er ikke naturtypekartlagt.

Boligene vil være svært bilbasert, og ligger i 2,7 km avstand til Hovet sentrum.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

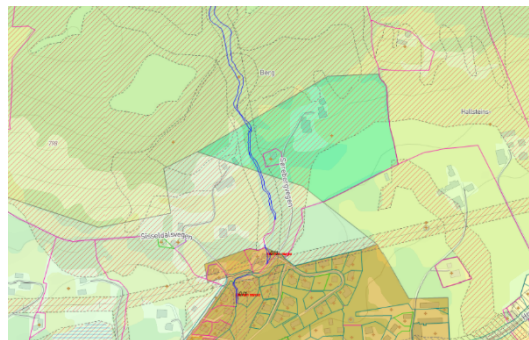
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at arealet B9-Villandsmoen tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.

Hovet – LSB7

Statsforvalters innsigelse:

LNF for spredt boligbebyggelse, 69 dekar, der 45 dekar er fulldyrka jord i større sammenhengende kulturlandskap og LNFR-område. Det er allerede store areal for boligbebyggelse i Hovet og i LSB6. Vi mener det ikke er forenlig med nasjonale jordverninteresser å ta i bruk dette området til utbygging og fremmer derfor innsigelse til forslaget om spredt utbygging her. Vi vil også legge til at forslaget ikke er konsekvensutredet.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Arealet er ikke konsekvensutredet. Dette er et forslag til utvidelse av eksisterende areal til LNF - spredt bolig i Hovet uten at tillatte antall enheter er økt.

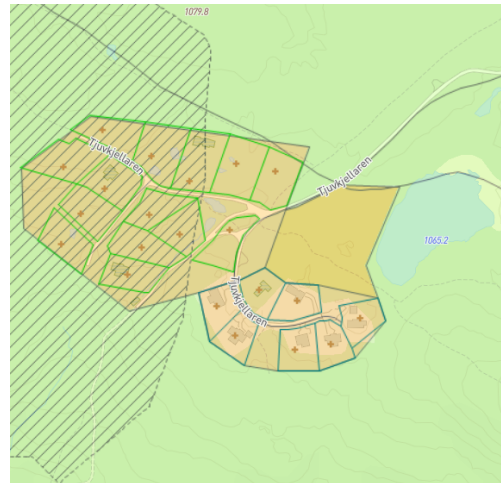
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Dette innspillet er et forslag som ble fremmet i åpent grendemøte i Hovet. Det har ikke kommet konkret innspill fra grunneier om ønsket utvikling av dette arealet. Det vurderes ikke å være behov for utvidelse av areal til LNF-SB i dette området. **Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes og at LSB7 tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.**

Dagali , FB2- Tjuvkjellaren

Statsforvalters innsigelse:

Lite areal på ca. 11 daa som grenser til et eksisterende hyttefelt i vest og til et mindre tjern i øst. Området ligger ca. 1060 meter over havet i bjørkeskog og med kort avstand til Hardangervidda villreinområde. Med utgangspunkt i den dårlige tilstanden for villreinen på Hardangervidda, mener vi det blir feil å utvide byggeområder som ligger tett på leveområdet og som grenser til vassdrag. Hyttefeltet ligger blant annet tett på løypenettet som er uheldig for villreinen. Med bakgrunn i nasjonale føringer knyttet til villrein og byggeforbud langs vassdrag, fremmer vi derfor innsigelse til dette forslaget og ber om at utvidelsen av byggeområdet blir tatt ut av planen.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Begge områdene ligger på rundt 1070 moh., og tett på eller i snaufjell. Sårbart område hvor utbygging vil endre landskapsbildet betraktelig.

Områdene er begge del av sammenhengende grøntstruktur med regulerte skiløyper/turstier.

Områdene ligger ca. 400-500m fra grensen til Hardangervidda villreinområde.

Nasjonale villreinområder har stor verdi.

Det sørlige arealet ligger innenfor 100 meter fra tjern med vegetasjonsbelte som bør bevares.

Det nordlige området har naturtyper av stor verdi, og bør bevares.

Det er ikke dimensjonert for større belastning på eksisterende VA- anlegg.

Konklusjon:

Rådmannens anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det det sørlige arealet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel

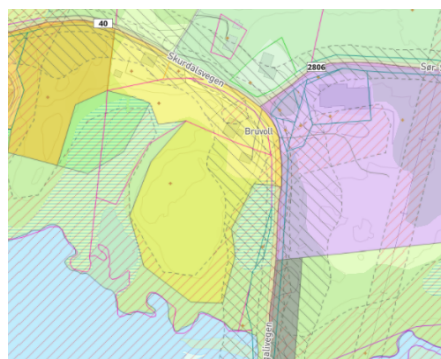
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at arealet FB2-Tjuvkjelleren tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.

Skurdalen, B8- Bruvoll

Statsforvalters innsigelse:

Det aktuelle området omfatter en markert høyde som ligger mellom fv. 40 og Holmevatnet. Arealet er på ca. 30 daa. I konsekvensutredningen står det at det er tre eksisterende tomter her i dag, langs vegen i nord. Store deler av det foreslåtte byggeområdet ligger innenfor 100-metersbeltet til Holmevatnet og arealene som grenser til fylkesveien er støyutsatte. Videre mener vi nye boligfelt i større grad bør styres til tettstedet i Skurdalen, for eksempel til området ved Fjelljom hvor det fra før er bygd flere boliger og som er mere «sentralt» i Skurdalen. Med bakgrunn i at forslaget er plassert i byggeforbudssonen ned mot vassdraget, er støyutsatt fra biltrafikk på fv. 40 og ikke bygger opp under tettstedstrukturen i Skurdalen, fremmer vi innsigelse til forslaget. Vi ber om at området blir redusert til kun å omfatte eksisterende bebyggelse og at utvidelsen ned mot vannet tas ut.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Området ligger inntil fylkesveg 40, og deler av området er utsatt for støy. Utfordringer knyttet til avkjøring til fv., samt utfordrende område for kryssing av fylkesveg. Ferdsel langs fylkesveg vurderes om lite egnet. 4 km til skole, og svært bilbasert boligområde. Deler av område er innenfor 100 meters beltet fra vassdrag. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde for flom. Ingen kommunal infrastruktur i området. Lite egnet som boligområde.

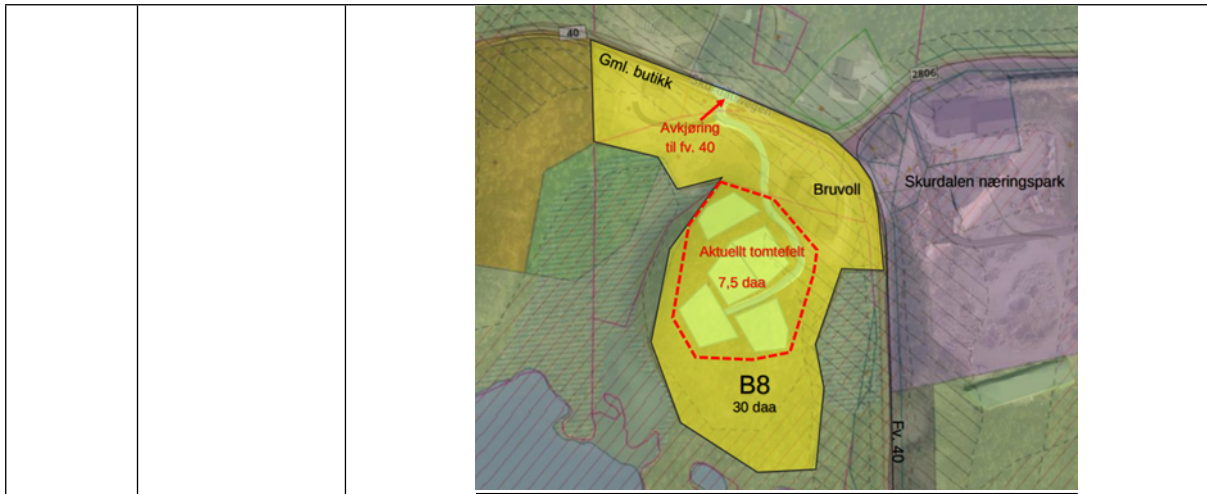
Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

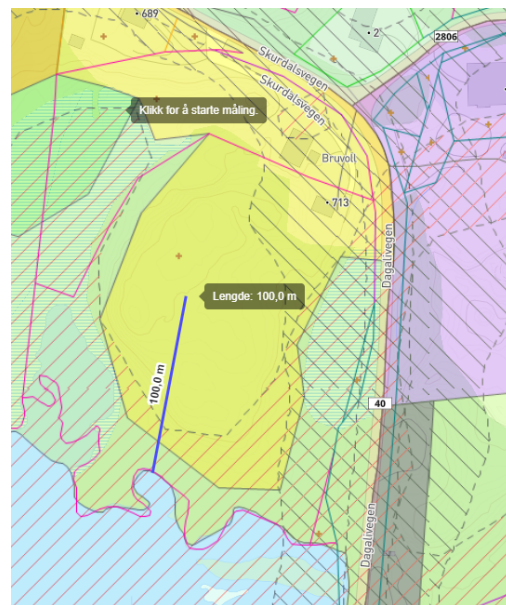
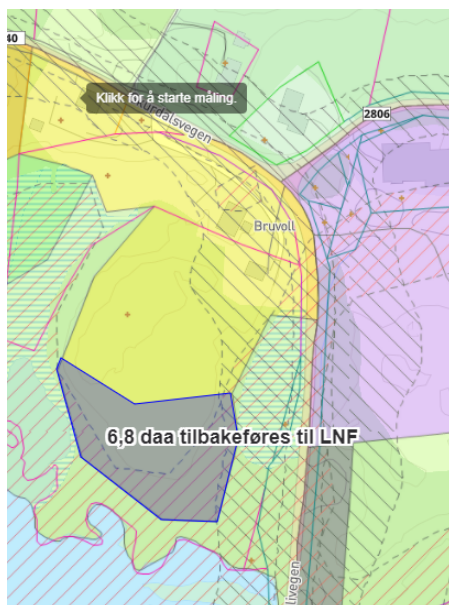
Innspill fra private parter under offentlig ettersyn:

Dok nr	Navn avsender	Innhold i innspill (utdrag)
Dok 216	Bjørn Frydenlund v/Norconsult	Mener det er feil i plankart og i rådmannens konsekvensutredning, og ønsker endret omfang og plassering av boligfelt B8. Det er konsekvensutredet 30daa, men det er kun aktuelt og ønskelig med 7-8 daa og 5 tomter. Det bes om at dette konsekvensutredes på nytt og legges inn i planforslag til 2. gangs behandling. Grunneier fremmer et endringsforslag hvor arealet avsatt til boligformål reduseres mot Holmevatnet. Ny avgrensing medfører at det er 80 m fra Holmevatnet til den nærmeste boligtomta, og at arealet ligger helt utenfor aktsomhetsområde for flom. Når det gjelder støy fra fv. 40, kan alle nye tomter legges utenfor gul støysoner. Nyetablert avkjøring har gode siktforhold og samler avkjøringene sør for fv. 40, har god adkomst til stoppested for buss i avkjøringen. Området vurderes som svært godt egnet til boligformål.



Rådmannens vurdering av innsigelse:

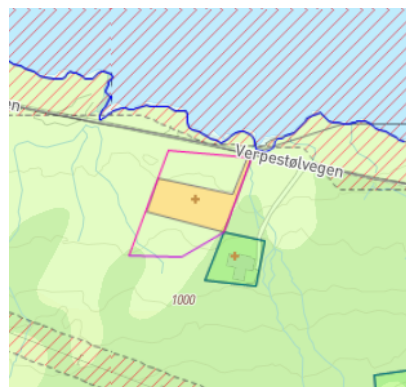
Rådmannens vurdering er at grunneiers endringsinnspill imøtekommer flere av de negative konsekvensene ved opprinnelig innspill. Ny avgrensning av foreslått boligområde gir en reduksjon av boligarealet, og er planlagt rundt en kolle som ligger høyere i terrenget enn Holmevatnet. En reduksjon av nytt areal til boligformål mot Holmevatnet vil redusere konflikten med 100m-beltet rundt Holmevatnet og aktsomhetsområde for flom. Avstand til gul støysone mot fv 40 kan ivaretas i fremtidig detaljreguleringsplan for området. Med denne endringen imøtekommes delvis statsforvalters innsigelse. Eksisterende bebyggelse mot Skurdalsvegen ligger i gjeldende arealdel i LNF, men er naturlig å inkludere i nytt boligformål. **Rådmannen anbefaler å delvis imøtekomme statsforvalters innsigelse, og redusere boligområde B8, Bruvoll med 6,8 daa mot Holmevatnet, som tilbakeføres til LNF.**



Verpestølen - FB1

Statsforvalters innsigelse:

Området er på 2,3 daa og grenser til Verpestølvegen i nord og ligger ca. 15 meter fra Ustevatnet, ca. 990 meter over havet. Området ligger åpent med lite vegetasjon. Avstanden til det nasjonale villreinområdet på Hardangervidda er ca. 150 meter i luftlinje mot sør. Deler av området ser ut fra flyfoto til å være myrlendt, det blir også bekreftet i konsekvensutredningen. Området inngår i et større utmarksbeite. Med bakgrunn i at det er flere nasjonale og viktige regionale interesser som gjør seg gjeldende her, fremmer vi innsigelse til forslaget. Vi vil spesielt trekke frem som uheldig at området ligger åpent og eksponert i et myrlendt område i byggeforbudsbeltet langs Ustevatnet. I tillegg ligger området tett på nasjonalt villreinområde i sør.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Området ligger i eller over tregrensen, derfor i sårbart område. Innenfor 100 m belte til Ustevatn, består av mye myr/våtmark. Tomta ligger vest for hytteområdet på Verpestølen, i et område med lite eksisterende fritidsbebyggelse og representerer en bit for bit nedbygging av større sammenhengende fjellområder. En utbygging vil være et svært synlig inngrep. Svært tett på nasjonalt villreinområde, Hardangervidda. Nærhet til automatisk fredet kulturminne fra steinalder med svært høy verneverdi. Det er også store utfordringer knyttet til infrastruktur og beredskap (ikke vinterbrøytet vei).

Se samlet vurdering landskap/snaufjell, villrein.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan.

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at FB1- Verpestølen tilbakeføres til LNF.

Hovet, FTU2 - Birkelund camping

Statsforvalters innsigelse:

Forslaget legger til rette for utvidelse av campingen for å kunne etablere en parkeringsplass for 40 biler. En stor del av området består av dyrka mark, ca. 1.5 daa. Ut fra nasjonale jordvernføringer mener vi det ikke kan aksepteres å omdisponere dette arealet til parkeringsplass. Vi fremmer derfor innsigelse til forslaget.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Store deler av innspillsområdet er dyrka mark, og resterende areal mot elva er innenfor 100 meters belte til vassdrag. Det er rik kantvegetasjon mot vassdraget og mot det båndlagte naturreservatet i Hovsfjorden. Innenfor aktsomhetskart for flom. Det vises i innspillet til et behov for 1 daa, men innspillet viser omdisponering av nesten 7 daa dyrka mark. Endring av arealformål frarådes på det sterkeste pga. hensynet til jordvern.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet ikke endres i revidert kommuneplan

Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at 3daa i sør av innspillsområdet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

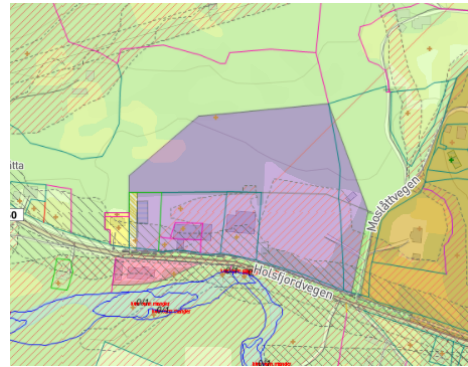
Rådmannens vurdering av innsigelse:

Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at arealet FTU2 – Birkelund tas ut av planforslaget og tilbakeføres til LNF.

Holet/Moen, del av NÆ3 - Djupedalen

Statsforvalters innsigelse:

Det foreslåtte byggeområdet omfatter ca. 1 dekar med dyrka mark. Med bakgrunn i nasjonale jordvernføringer fremmer vi innsigelse til å bygge ned dette arealet. Vi ber om at arealet med dyrka mark blir innlemmet i det tilgrensende LNF-området.



Rådmannens vurdering og konklusjon i KU:

Samlet vurdering og konklusjon

Vurdering av innspill:

Innspillet er utvidelse av eksisterende næringsareal med bruk av eksisterende veg og avkjøring til fv. 50. Eventuell næringsbebyggelse må avklares opp mot tilkobling til kommunalt VA.

Det er produktiv skog i området med middels kvalitet, ellers ikke kartlagte verdier.

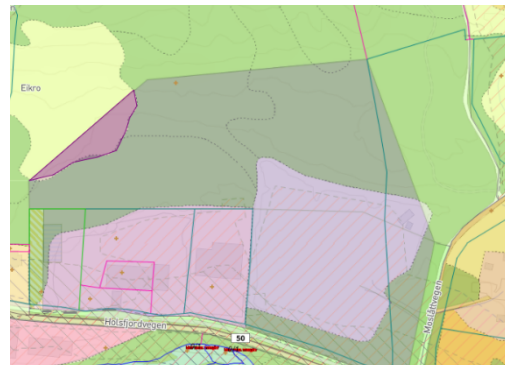
Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at arealformålet endres i revidert kommuneplan

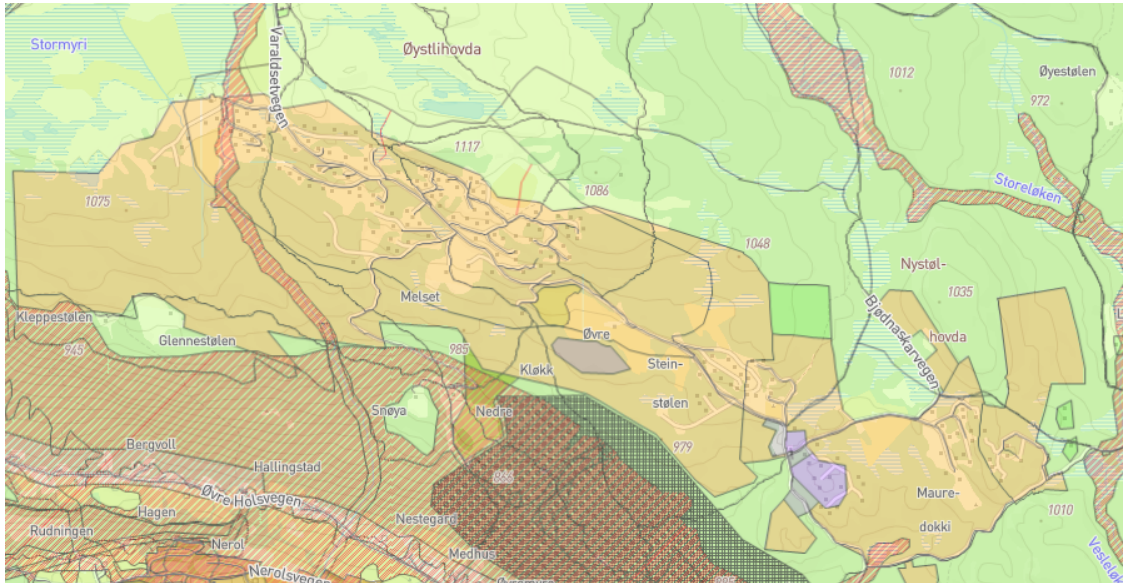
Kommuneplanutvalgets vedtak sak nr. 18/23: Etter konsekvensutredning vurderes det at innspillet innarbeides i forslag til revidert kommuneplanens arealdel.

Rådmannens vurdering av innsigelse:

Det er 1,6 daa i nordvestre del av området som er registrert som innmarksbeite. **Rådmannen anbefaler at statsforvalters innsigelse imøtekommes, og at området NÆ3 – Djupedalen reduseres med 1,6 daa, og beiteområde tilbakeføres til LNF.**



Eksisterende byggeområder ved Holsåsen og sentrumsområdet av Hol



Figur 3. Viser utsnitt fra høringsutkastet til kommuneplanens arealdel

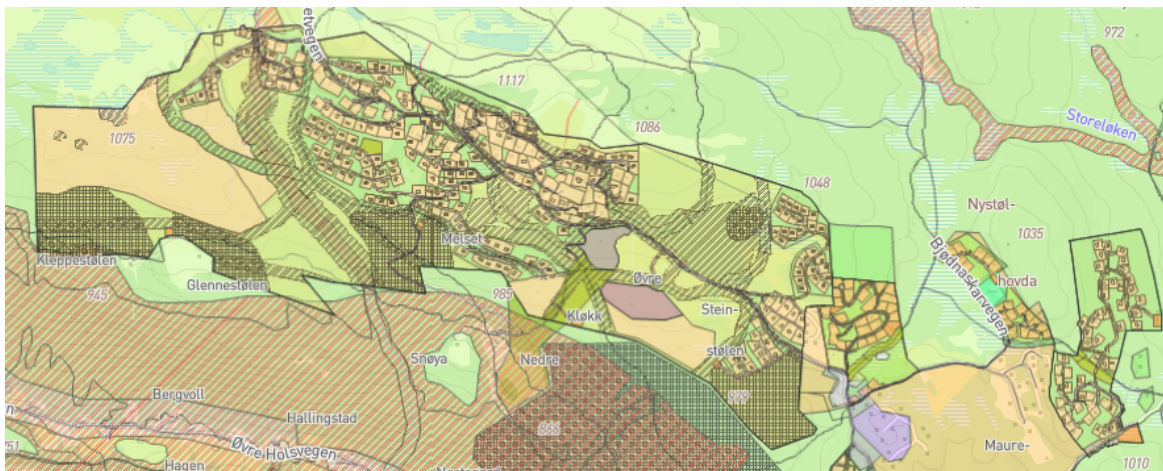
Statsforvalters innsigelse:

Store deler av Holsåsen hytteområde er regulert, og i planen er det områder som er regulert til LNF-områder hvor det er dyrka mark og områder med viktig naturbeitemark. Dette omfatter store arealer. I kommuneplanen er hele dette området vist som byggeområde for fritidsbebyggelse. Dette gjelder også for den østlige delen av Hol sentrum, hvor det er store arealer med dyrka mark som er avsatt til sentrumsformål, men som i vedtatt plan for området er regulert til landbruksområde. Vi mener dette gir uheldige signaler for videre arealbruk og ut fra nasjonale jordverninteresser fremmer vi innsigelse til at disse områdene er vist som byggeområder i arealdelen. Vi ber om at byggeområdene på dyrka og dyrkbar jord endres tilbake til LNF-formål i tråd med vedtatt reguleringsplan for områdene. Vi viser til forventning punkt 69 i Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027 og jordvernbrev til kommunene fra ministrene hvor viktigheten av jordvern blir fremhevet.

Arealer med myr bør også endres til grøntområder. Vi viser til arbeidet med planvask og anbefaler at det tas en nøye gjennomgang av Holsåsen som ligger eksponert i overgangssonen mot snaufjellet.

Rådmannens vurdering av innsigelse Holsåsen: Arealene på Holsåsen skulle ha vært inntegnet og detaljert i henhold til gjeldende områdeplan for Holsåsen. Dette har uteblitt ved en feil og vil bli tegnet inn før ny høring/endelig behandling av planforslaget.

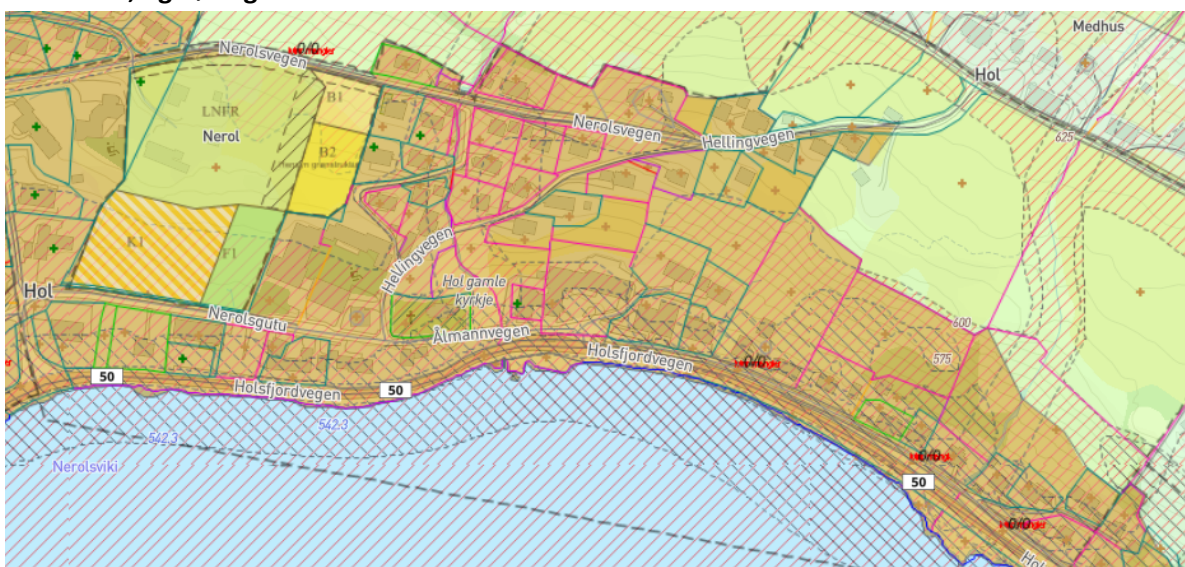
Gjennomgang av regulerede areal på Holsåsen vurderes som del av pågående planvask, herunder myrområder.



Figur 4. Viser områdeplan for Holsåsen

Rådmannens vurdering av innsigelse Hol sentrum:

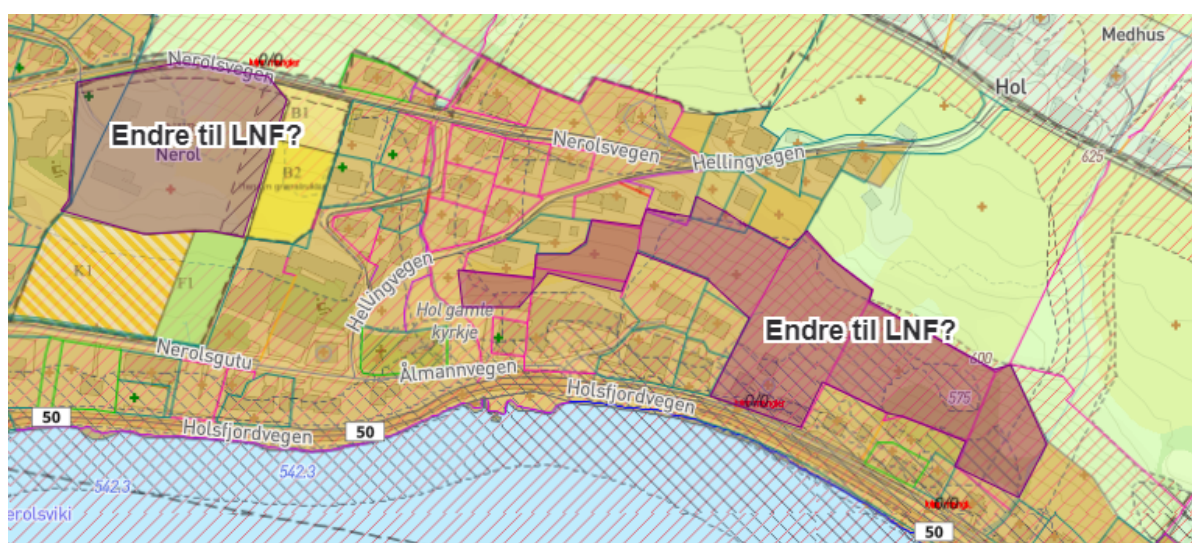
Statsforvalter påpeker at den østlige delen av Hol sentrum, hvor det er store arealer med dyrka mark som er avsatt til sentrumsformål, men som i vedtatt plan for området er regulert til landbruksområde. I gjeldende reguleringsplan for Hol sentrum er deler av dette området regulert til kombinasjonsformål landbruk, industri, forretning, bolig, trafikkområde og fellesareal. Hele dette området er i dag landbruksareal med dyrka mark/beitemark og gårdstun, og vil nok ikke kunne bebygges i tråd med områdereguleringen selv om det skulle fremmes en detaljregulering for det. **Rådmannen anbefaler derfor å imøtekomme statsforvalters innsigelse, og legge inn eksisterende landbruksareal i sentrumsplan for Hol til LNF. Se kartutsnitt. Det er også et areal i reguleringsplan for Nerol som er regulert til LNF og i bruk som landbruksareal, som rådmannen mener bør legges inn som LNF-formål i arealdelen. Kommunehuset ligger i et område regulert til offentlig formål, og deler av området nord for kommunehuset er i bruk som beitemark. Dette arealet er bratt, inneklemt, og bør også avsettes til LNF-formål.**



Figur 5. Viser utsnitt fra høringsutkastet til kommuneplanens arealdel



Figur 6. Viser utsnitt av reguleringsplan for Hol sentrum



Figur 7. Viser foreslått endring