



## SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/05274-62  
Saksbehandler Guttorm Edman Jørgensen

### Detaljregulering for Hallstul, Seterdalen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	13.09.2018	66/18
2 Kommunestyret	26.09.2018	59/18

**Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 13.09.2018 sak 66/18**

#### **Behandling**

#### **Votering**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.  
Saksordfører: Jan Arne Øen.

#### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Hallstul, Seterdalen.

---

**Kommunestyret har behandlet saken i møte 26.09.2018 sak 59/18**

#### **Behandling**

Saksordfører: Jan Arne Øen

#### **Votering**

Utvalg for Plan og utvikling sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Hallstul, Seterdalen.

---

## DETALJREGULERING FOR HALLSTUL, SETERDALEN

### Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling  
Kommunestyret fatter endelig vedtak

### Vedlegg:

Plankart, 17.04.2018  
Reguleringsbestemmelser, 25.05.2018  
Planbeskrivelse, 25.05.2018  
Vann- og avløpsplan, 25.05.2018  
Uttalelse fra Miljøretta Helsevern, 12.03.2018  
Sakutskrift sak 30/18, 11.05.2018  
Sakutskrift sak 32/18, 14.06.2018  
Innkomne merknader, 29.08.2018

### Dokument i saken:

Se dokumentoversikt i 360

### Saksopplysninger:

Plantype: Detaljregulering  
Forslagsstiller: Numedal Tomteservice AS  
Forslagsstillers kontaktperson: Ole Gunnar Haug og Ronny Andersen  
Plankonsulent: Øystein Landsgård  
Beliggenhet: Seterdalen i Dagali, ca. 2,3 km fra avkjørsel til Rv. 40 ved 850-900 moh.  
Planareal: 116,9 daa  
Oppstartsmøte: 16.12.2014  
Mottatt planforslag: 13.02.2017  
Mottatt revidert planforslag: 27.05.2018 med mindre endring 20.06.2018  
Hovedinnhold: Legge til rette for fem nye tomter i området ved Øvre Hallen, Dagali. Det er fra før åtte fritidsboligtomter i planområdet, hvorav syv er bygd ut. De nye tomtene er foreslått som tuntomter på rundt 3 daa hver og det planlegges for fritidsbolig uten strømforsyning med biodo eller forbrenningstolett. Eksisterende veg benyttes som adkomstveg til nye tomter. Planområdet ligger i et lett hellende terreng mot sør i et vest-østlig landskapsrom. Det er glissen skog i området som består mest av fjellbjørk, mens bunnsjiktet er varierende.

Etter kommunens tilbakemelding er det foretatt en mindre endring i planbeskrivelsen av den 20.06.2018, for punkt 6.2.1. før utleggelse til offentlig ettersyn, slik at det er i tråd vedtaket av den 14.06.2019, sak 32/18.

Plankonsulent har i brev av den 30.08.2018 gjort kommunen oppmerksom på at det har vært en feilskrift når det gjelder ekvidistansen på tidligere oversendte kart. Det har stått at ekvidistansen var 5 m – det korrekte er 1 m. Det er rettet opp på vedlagte kart 011, rev. 17.04.2018.

### Innkomne merknader ved offentlig ettersyn

Avsender	Planleggers kommentar	Rådmannens kommentar
<p><b>NVE</b> <b>Datert 07.08.2018</b></p> <p>Ingen merknader</p>	<p>Både lovverk og praksis i slike saker er kjent for Hol kommune, og vi er trygge på at det gjøres grundige vurderinger av flom- og skredfare av kommunen selv om ingen kart fra NVE indikerer at slik fare foreligger for tomter innenfor planområdet.</p>	<p>Det er ikke avdekket noen risiko eller sårbarhetsmomenter som tilsier at det bør foretas grundigere undersøkelser av naturfarer</p>
<p><b>Mattilsynet</b> <b>Datert 20.08.2018</b></p> <p>Minner om at felles vannforsyning som hyttene skal tilkobles skal registreres i henhold til drikkevannsforskriften og søkes om plangodkjenning dersom vannproduksjonen pr. døgn i uken i året med høyest forbruk i gjennomsnitt overstiger 10 m<sup>3</sup>. Videre at drikkevannsforskriften skal følges angående trygt vann, farekartlegging- og farehåndtering, leveringssikkerhet, beredskap, beskyttelsestiltak mot forurensing, vannbehandling prøvetakingsplan mv.</p>	<p>Alle disse forhold vil bli ivaretatt ved detaljprosjektering av VA-anlegg i samsvar med innsendt VA-plan.</p>	<p>Forutsetter at forholdene som Mattilsynet viser til blir ivaretatt ved detaljprosjektering av VA-anlegg i samsvar med VA-plan.</p>
<p><b>Fylkesmannen i Buskerud</b></p> <p>Planforslaget er i tråd med kommunens overordnet plan og kommer ikke i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser.</p> <p>Ber likevel kommunen om å vurdere bestemmelser som i større grad sikrer en bebyggelse som underordner</p>	<p>De påpekte forhold anser vi som ivaretatt gjennom planmaterialet. Alle de 5 foreslåtte-. Nye tomtenr. har relativt flate arealer egnet for bygging nærmest foreslått adkomstvei. Den øvre del av tomtene er noe brattere (ca. 1:6-1-8), men er fortsatt ikke særlig bratt – denne delen av tomtene er ikke forutsatt utnyttet til bygging, og bygging</p>	<p>Bestemmelse om mønehøyde og maksimal tillatt fylling/skjæring er i henhold til overordnet plan. Befaring av de nye tomtearealene viser at størstedelen terrenget ikke er brattere enn 1:6. Terrenget er heller ikke spesielt kupert og vurderes totalt sett som akseptabelt for utbygging, ikke minst der hvor de nye bygningene er forutsatt.</p>

<p>seg landskapet i området. Eksempelvis at møneretningen ikke skal ligge vinkelrett på høydekotene som medfører store fyllinger og terrenginngrep. Møne – og fyllingshøyde bør også vurderes i den sammenheng.</p> <p>Deler av området er kupert og bratt. Derfor viktig med bestemmelser som ivaretar landskapet best mulig og medfører minst mulig grad av store terrenginngrep. Med store tomter bør det legges til rette for å finne løsninger som ivaretar landskapet.</p>	<p>på øvre del er heller ikke naturlig siden adkomstveien ligger på nedsiden av de foreslåtte, nye tomtene. Høyden på tillatt skjæring og fylling er regulert gjennom planbestemmelsene § 4 pkt. 4, (maks 1,5 m). Vi mener hensyn til landskapet er godt ivaretatt gjennom plandokumentene.</p>	<p>Rådmannen mener plandokumentene sikrer gode landskapsmessige løsninger.</p>
<p>Deler av planområdet er registrert av oss i 2015 uten funn av automatisk fredete kulturminner. Vi har ingen merknader til reguleringsplanen.</p> <p>Dersom det under arbeid likevel skulle dukke opp slike automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses straks og Utviklingsavdelingen varsles.</p> <p>Har ingen merknader når det gjelder etterreformatoriske kulturminner.</p>	<p>I Planbestemmelsene, § 3, pkt. 8, er Utviklingsavdelingens krav om stans av arbeidene hvis det skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner under arbeid i området, ivaretatt i samsvar med Kulturminneloven § 8.2.</p>	<p>Ingen merknader. Forholdet anses ivaretatt i planforslaget.</p>

#### **Forhold til overordnet plan:**

Området er i kommuneplanens arealdel av 27.08.2014 avsatt til fritidsbebyggelse som område 33. I konsekvensutredningen av 20.08.2012 fremkommer det at kommunen bør være tilbakeholdne med å godkjenne stor utbygging i området på grunn av nærheten til INON-området og sårbar kultur- og naturlandskap, men at en beskjeden fortetting på inntil 10 tomter likevel kan tillates. Etter innsigelse fra Fylkesmannen i forbindelse med kommuneplanens arealdel, er tillatt utbygging redusert til 5 tomter. Planforslaget er i tråd med dette.

Planen var oppe til behandling i utvalg for plan og utvikling den 09.05.2018, sak 30/18. Saken ble utsatt på bakgrunn av at utvalget mente bio-/forbrenningstolett ikke kan tillates på hytter med høyere utnyttelse enn kommuneplanens arealdel. Det er bakgrunnen for revidert planforslag av den

25.05.2018, som nå er i samsvar med kommuneplanens bestemmelse, noe som også var rådmannen innstilling.

Et unntak fra kommuneplanens bestemmelse gjelder punkt 2.1 i), da det i planforslaget tillates inngjerding av et noe større areal på opp til ca. 300 m<sup>2</sup>. Rådmannen har ingen innvendinger mot dette.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Hallstul er en del av et større landskapsrom i Seterdalen som regnes som sårbart for nedbygging. Området ligger i nærhet av INON-område hvor arealinngrep er vurdert til å gi vesentlig negativ konsekvens på naturverdier/biologisk mangfold. En beskjedne fortetting bør likevel kunne tillates nede ved eksisterende hytter, jf. konsekvensutredningen av kommuneplanens arealdel. Planforslaget er i samsvar med dette og de nye tomtene er planlagt i randsonen til influensområdet til INON-område.

En ny vurdering er gjort i samsvar med naturmangfoldloven og tiltaket anses å ha liten negativ konsekvens for biologisk mangfold. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er lagt til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Planlagt fritidsbebyggelse vil ligge i en skråning hvor det er viktig med bebyggelse som er godt tilpasset landskapet og bygningsmiljøet i området, se f.eks. veileder for planlegging av fritidsbebyggelse (T-1450). Det vises her også til Fylkesmannens uttalelse av 20.08.2018 hvor det påpekes at det er viktig med bestemmelser som ivaretar landskapet best mulig og som medfører minst mulig grad av store terrenginngrep. Kommunen bes her vurdere om bestemmelsene sikrer dette i nødvendig grad. Kommunen har vurdert dette og mener hensynet til landskapet er godt ivaretatt i planforslaget.

#### **Helse-/miljø og beredskapsforhold:**

Det tilrettelegges for fritidsboliger med innlagt vann og avløp, med fellesløsninger for drikkevann og enkeltløsninger for avløp. Vannforsyning til planlagt hyttefelt er tenkt basert på grunnvann fra fjell. Strømforsyning til vannforsyningen skal løses med stor trykktank, aggregat i isolert pumpehus. For avløp vurderes det typegodkjent gråvannsløsning med biodo eller forbrenningstoalett. Naturbasert infiltrasjonsanlegg vurderes dersom det er tilstrekkelig løsmasseforekomster og tilfredsstillende grunnundersøkelser.

I forbindelse med va-løsningen er det innhentet uttale fra Miljøretta Helsevern (12.03.18) som sterkt anbefalte fellesløsninger for drikkevann noe som er innarbeidet i va-plan. Etter tilbakemelding fra kommunen (vårt brev av den 10.01.18, 18.01.18, 15.02.18, 13.03.18, 10.04.18, 11.05.2018) har man nå dokumentert gjennomførbare va-løsninger og det er redegjort for hvordan man skal løse vannforsyning via fellesbrønn når det ikke legges inn strøm på hyttene.

ROS-analysen i planbeskrivelsen konkluderer med at området har høy samfunnsikkerhet.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen vesentlige økonomiske konsekvenser for Hol kommune.

#### **Vurdering:**

Utbygging i det aktuelle området er vurdert og godkjent i tidligere planprosesser i konsekvensutredning til kommuneplanens arealdel. En ny vurdering er foretatt av administrasjonen på bakgrunn av det innsendte planforslaget.

Planforslaget er redusert til fem tomter i tråd med kommuneplanens arealdel etter henvendelse fra kommunen i forkant av oppstartsmøte. Arealformål- og planavgrensning er også den samme som avsatt i overordnet plan. Utnytting er i revidert planforslag av den 27.05.2018 nå i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, og administrasjonen mener hensynet til miljø- og landskapsverdier er godt ivaretatt i planforslaget.

Da rådmannens innstilling i tidligere saksframlegg er tatt til følge foreligger det ikke lenger alternative forslag til regulering av arealet fra administrasjonen sin side.

**Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, vedtar Hol kommunestyre fremlagte forslag til Detaljregulering for Hallstul, Seterdalen.

RETT UTSKRIFT

DATO 27.september.2018