



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 14/02909-34

Saksbehandler Liv L. Sundrehagen

Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	07.11.2019	9/19

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 07.11.2019 sak 9/19

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endringer:

Bestemmelsene

- § 2.2 Første rekkefølgekrav endres til følgende: Det kan ikke gis ferdigattest på bygninger i området før bygningen er tilkoblet felles avløpsanlegg.
Følgende setning innarbeides i siste rekkefølgekrav: Det må foreligge et kartvedlegg til avtalen om parkering som viser parkeringsplassene.
Det innarbeides følgende ny rekkefølgebestemmelse: Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger i planområdet må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg.
- § 7 Siste setning endres til følgende: Hyttene skal knytte seg til felles avløpsanlegg

Vann- og avløpsplanen

Beskrivelse fra Hefte Prosjekttjeneste om vurdering av avløpsløsninger innarbeides i vann- og avløpsplanen.

DETALJREGULERING FOR RAGGSTEINDALEN HØYFJELLSTUE

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Endelig behandling i kommunestyret

Vedlegg:

Plankart datert 30.09.19

Bestemmelser datert 21.02.19

Planbeskrivelse datert 21.02.19

V/A- plan

V/A- kart datert 28.10.19

Avtale om parkering datert 07.02.19

Vurdering av avløpsløsninger 19.09.19

Dokument i saken:

Journal 14/02909

Saksopplysninger:

Tidligere vedtak

I Teknisk hovedutvalg ble det fattet følgende vedtak den 10.09.08 i sak 147/08:

«Teknisk hovedutvalg tilrår at det utarbeides reguleringsplan for inntil 5 hytter på eiendommen 30/37, Raggsteindalen Høyfjellstue.

Teknisk hovedutvalg godkjenner ikke at høyfjellstuen blir omregulert til leiligheter for salg da det er svært viktig for Hol kommune som reiselivskommune og nasjonalparkkommune å legge best mulig til rette for turisme som kan dra nytte av nasjonalparken. Raggsteindalen høyfjellstue ligger svært sentralt i så måte og bør være med i den framtidige satsinga en forventer kommer fra statlig og kommunalt hold i slike områder.»

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere området i tråd med fremtidig utvikling av Raggsteindalen Høyfjellstue og regulere inn fem nye hyttetomter. Det opprinnelige hotellet er fra 1933. I dag er det 80 sengeplasser på hotellet. Det er tre eksisterende hytter innenfor planområdet. I vest grenser omsøkte detaljregulering til Reguleringsplan for del av 30/1 og 32/8 i Raggsteindalen.

Følgende merknader kom inn ved varsel om oppstart.

Buskerud fylkeskommune

Det er ikke påvist automatiske fredede kulturminner. De har derfor ingen merknader til reguleringen.

Fylkesmannen i Buskerud

- Forutsetter at den regionale planen for Nordfjella og kommuneplanen blir fulgt opp i planforslaget

- I den regionale planen for Nordfjella står det at veiene i randområdene bør være vinterstengt og at konsekvenser for villreinen bør vurderes og vektlegges ved åpning for sommersesongen.
- Det må redegjøres for at prinsippene i naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert fulgt opp. Forutsetter at villrein og landskap blir spesielt belyst.
- Planområdet ligger eksponert på en odde i vannet, og det er begrenset med skjermende vegetasjon i området. Vassdragsnære områder har stor verdi for landskapsøkologi og naturmangfold. Viser til Plan – og bygningsloven § 1-8 hvor det er fastsatt at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlige hensyn til natur – og kulturmiljø, friluftsliv og allmenne interesser. Det er i kommuneplanen byggeforbudsoner langs vassdrag.
- Ut fra planområdets beliggenhet og ovennevnte hensyn vil Fylkesmannen stille spørsmål om planområdet kan utvikles i tråd med varselet om oppstart.

Statens vegvesen

Grunnlag for planleggingen bør være godkjent kommuneplan. De trafikkmessige virkningen av planen bør vurderes nærmere. Dersom det er behov for endringer av trafikkforhold langs riksvegen må det inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Vinterparkering for nye hytter må avklares i planarbeidet.

Mattilsynet

Vannverket ved Raggsteindalen Høyfjellstue vil fortsatt være underlagt drikkevannsforskriften og Mattilsynets tilsyn. Vesentlige endringer skal meldes Mattilsynet.

Må ta hensyn til eksisterende vannkilde slik at den ikke forurenses eller forringes med utbygging i området.

Nordfjella og Fjellheimen villreinnemd

Fem nye fritidsboliger vil ikke ha noen betydning i seg selv, men vil kunne forvente noe økt ferdsel på sti- og løypenettet. Villreinnemda har ingen merknad til planen

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanen gjelder for området. Planområdet ligger i SF6 i kommuneplanen og er regulert til LNF-spredd fritidsbebyggelse. Det er her lov til å etablere inntil 20 nye fritidsboliger.

Miljøkonsekvenser:

Søk i Miljødirektoratets naturdatabase viser ingen spesielle naturverdier innenfor planområdet. De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven for offentlig beslutningstaking vurderes å være oppfylt. Se punkt 7.4 i planbeskrivelsen

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Det er tenkt å grave ned to vanntanker på 36 m³ for å sikre slokkevann i området. Kumtopp må være tilgjengelig uavhengig av årstid for tilkobling av brannvesenets pumpemateriell. Tilgjengelighet skal sikres med takoverbygg eller lignede som hindrer snø og is.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen

Vurdering:

Ny bebyggelse

Teknisk Hovedutvalg har i sitt vedtak i sak THU- 147/08 tilrådd at det utarbeides reguleringsplan for inntil 5 hytter på eiendommen 30/37, Raggsteindalen Høyfjellstue. Dette for å sikre midler til nødvendig styrking av Raggsteindalen Høyfjellstue. Planområdet ligger i område SF6 i kommuneplanen. Det er i dette området åpnet opp for 20 nye fritidsboliger.

Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende hytte innenfor planområdet. Fra Strandavatn til eksisterende hytte er det ca 30 meter når vannstanden er på sitt høyeste. Siden det allerede er etablert en hytte på odden er området fra før privatisert.

På nordsiden av Raggsteindalen Høyfjellstue er det regulert inn et stort område til friluftsmål. Dette området grenser også ned til Strandavatn. Etter reguleringsbestemmelsene vil ny bebyggelse bli godt tilpasset eksisterende.

Adkomstveien inn til planområdet er stengt i vinterhalvåret med hensyn til villrein. Nordfjella og Fjellheimen villreinnemd har ingen merknad til planen.

Parkering

Det bør også være innarbeides et krav i bestemmelsene om at det skal foreligge kart over parkeringsplassene som er tilknyttet avtale om parkering

Slokkevann

Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelse om at tanker for brannvann med kum og overbygg må etableres før det blir gitt igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet.

Vann- og avløp

I § 2.2 i bestemmelsene står det følgende i det første rekkefølgekravet: «Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til felles avløpssystem» Bruksendring må endres til ferdigattest siden brukstillatelse ikke er noe begrep i plan- og bygningsloven. I tillegg kan det ikke bare være godkjent tilknytning. Bygningen må være tilkoblet felles avløpsanlegg før det kan gis ferdigattest.

I § 7 i bestemmelsene står det at hyttene skal knytte seg til anlegget. Her bør det stå at hyttene skal knytte seg til felles avløpsanlegg.

I vann- og avløpsplanen er det vist til beskrivelse fra Hefte Prosjekttjeneste om vurdering av avløpsløsninger. Denne beskrivelsen må innarbeides i vann- og avløpsplanen.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for plan og utvikling vedtar å legge Detaljregulering for Raggsteindalen Høyfjellstue ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 med følgende endringer:

Bestemmelsene

- § 2.2 Første rekkefølgekrav endres til følgende: Det kan ikke gis ferdigattest på bygninger i området før bygningen er tilkoblet felles avløpsanlegg.
Følgende setning innarbeides i siste rekkefølgekrav: Det må foreligge et kartvedlegg til avtalen om parkering som viser parkeringsplassene.

Det innarbeides følgende ny rekkefølgebestemmelse: Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygninger i planområdet må det være etablert tanker for brannvann med kum og overbygg.

- § 7 Siste setning endres til følgende: Hyttene skal knytte seg til felles avløpsanlegg

Vann- og avløpsplanen

Beskrivelse fra Hefte Prosjekttjeneste om vurdering av avløpsløsninger innarbeides i vann- og avløpsplanen.

RETT UTSKRIFT

DATO 8.november.2019