

## Internt notat

---

**Til:** Kommuneplanutvalget

**Dato:** 05.03.2014

**Fra:** Knut Baklid

**Referanse:** 12/00207-152

**Kopi:**

---

### KONSEKVENSER AV ENDRINGER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL, MARS. 2014

Arealdelen lå ute til offentlig ettersyn og høring i perioden 07.09. – 01.11.2013. Rådmannen har i «Oppsummering og vurdering av høringsuttalelser» dat. febr. 2014, forslag om endringer på arealbruk/plankart og bestemmelser. Plan- og bygningsloven stiller krav om konsekvensutredning av endringer i arealbruk. Tiltak/arealbruk som omfattes av utredningsplikt:

- Nye utbyggingsområder
- Endra utbyggingsformål
- Nye LNF-områder for spredt bebyggelse
- Båndlagte områder, dersom formålet er å sikre areal med etterfølgende regulering
- Endring i planbestemmelser

Dersom kommuneplanutvalget vedtar endringer i arealdelen, er det etter plan- og bygningsloven's § 11-14 krav om ny høring og offentlig ettersyn før planen kan vedtas med bindende virkning.

I vurdering av konsekvenser har en i hovedsak benytta samme framgangsmåte som blei benytta ved utarbeiding av kommunens konsekvensutredning av innspel, dat. 20.08.2012. Dvs at nasjonale, regionale og lokale føringer er lagt til grunn ved vurdering av konsekvenser.

Endring :	Konsekvens av endring :
<p><b>Nedlagt bygdekraftverk</b> ved Lågen i Dagali: Foreslås vist med arealformål «Andre typer anlegg-Hensynssone med særlig vekt på kulturmiljø».</p>	<p>Ved elvebredda står det fortsatt bygning og anlegg av nedlagt bygdekraftverk – oppfattes som et kulturminne. Hensynssone med særlig vekt på bestående kulturmiljø skal ikke medføre nye vesentlige inngrep ved dette varig verna vassdraget. En vurderer ikke at endra arealbruk kommer i konflikt med nasjonale/regionale føringer.</p>

<p><b>Hyttetomt, gnr.55/64, Haugastøl</b> - Utvidelse av byggeareal slik at det kan bygges på tomta.</p>	<p>Arealet, ca 250 m<sup>2</sup>, ca 70-80 meter fra jernbanelinja, vurderes til å ha ubetydelig konsekvens for landskaps-, natur-, kultur- og friluftsinnteresser. Kommuneplanen er ikke riktig plannivå for slike grensejusteringer. Nærmere vilkår bør vurderes i byggesaksbehandling.</p>
<p><b>Område 78, Kvisla:</b> Ønske om utvidelse av byggeareal for hytter på gnr. 50/1 østover mot 53/1, Kvisla.</p>	<p>I databasen Skog og Landskap registrert som gammelt beiteområde og kulturlandskap. I konflikt med vedtatte føringer om bevare kulturlandskap og unngå bygging på beitemark. Vurderes å ha negativ konsekvens i forhold til KU-kriteriene.</p>
<p><b>Haugastøl Turistsenter</b> ønsker endring av arealformål fra Næring til «Fritids- og turistformål», med bl.a. muligheter for salg av fritidsleiligheter.</p>	<p>Konsekvenser og strategi i prosjektet «Varme og kalde senger» er under utredning. Kommunestyret skal ha saken til behandling. Omfang av arealformålet kan ha stor betydning for lokalt næringsliv. Har liten konsekvens for natur- og miljøressurser. Nærmere konsekvenser bør vurderes nærmere etter at kommunestyret har fatta nytt prinsippvedtak om «varme og kalde senger, og ved utarbeiding og behandling av reguleringsplan.</p>
<p><b>Randområde til nasjonalt villreinområde</b> – ønske om grensejustering ved Nystølen og Stryknesdammen.</p>	<p>Grensejusteringene er innarbeida «Kommunedelplan for Nordfjella» og akseptert av styringsgruppa for den regionale planen. Hytteområde ved Stryknesdammen kommer nå utafør villreinens randområde. Konsekvenser for natur- og miljøressurser vurderes som mindre vesentlige og innarbeides derfor på kommunens plankart.</p>
<p><b>Område 107, Rennedalen</b> – ønske om utvidelse av hytteområder og områder for servicebygg, utleieenheter og aktivitetsområde.</p>	<p>Det vises til kommunens tidligere KU der det legges vekt på visuelt sårbart terreng, og at bebyggelse ikke bør trekkes høyere opp mot snaufjellet enn dagens bebyggelse. Beskjeden heving av byggeomr. 2 (se tidl. KU) vurderes å få mindre vesentlige konsekvenser i forhold til kriterier som er brukt i kommunens KU. Området ligger i nedre del av tidligere godkjent utbyggingsområde, men utafør byggegrense mot vassdraget. Utvidelse av område 5 vil kunne føre til uheldige terrenginngrep i et landskapsmessig sårbart område. Ut fra tidligere vedtatte føringer tilrås ikke utvidelse av område 5. Område for servicebygg er bratt, men deler av området bør kunne vurderes nærmere i reguleringsplan/detaljplan. Storparten av «Aktivitetsområde» er plassert på ei større myr og ligger innafor vassdragets byggegrense. Det vil være i strid med nasjonale og lokale føringer å godkjenne dette myrområdet som område for store fysiske anleggstiltak. Arealbruken og evt. opparbeidelse av aktivitetsområde bør innarbeides i reguleringsplan/ detaljplan som kan gi grunnlag for tilfredsstillende detaljert utredning av konsekvenser for</p>

	naturverdier, biologisk mangfold, landskap, vassdragsinteresser friluftsjnteresser m.v.
<p><b>Bygdepark i Dagali</b> – Ønske om å vise areal på gnr. 96/1 øst for Fv.40 som Aktivitetsområde. Dagali Vel har anlagt gangsti (rundløype) ut fra rasteplassen, lysløype, 2 ballbaner, tillatelse til badeplass, gapahuk (4 H). Er vist som LNF-område på gjeldende k.plan. Rådmannen foreslår nå arealformål «Grønnstruktur», og at det skal være privat fellesareal ( ikke offentlig formål).</p>	<p>Barskogområdet inntil regulert boligområde/ sentrumsareal er fra før tatt i bruk til ulike aktiviteter. Dagali Vel og 4 H bruker området også i dag. Det må tas hensyn til registrerte kulturminner i området. Registrert som rådyrområde og trekkroute for elg. Arealet grenser inntil varig verna vassdrag. «Grønnstruktur» skal ikke kunne medføre nye store terrengmessige inngrep uten at de detaljplanlegges og konsekvens- vurderes i forhold til naturverdier, biologisk mangfold, kulturminner, varig verna vassdrag m.v. Formålet med grønnstruktur er bl.a. å sikre tilgjengelighet til grøntområder, sikre areal til friluftsliv, turstier og leikaktiviteter. Under forutsetning av at det tas hensyn til varig verna vassdrag er arealformålet grønnstruktur vurdert til å ha relativ liten konsekvens for naturverdier og landskap. Positiv konsekvens for lokalsamfunnet at grunneier er villig til å stille slike store areal til disposisjon for den lokale velforening.</p>
<p><b>LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse langs Strandavatnet</b> – reduseres i omfang slik at høgtliggende områder i snaufjellet tas ut.</p>	<p>Tilbakeføring av areal til LNF-område medfører ikke krav om konsekvensutredning. Endringene er vurdert til å ha positiv konsekvens for landskap, natur og miljø.</p>
<p><b>Område 87, Sudndalen:</b> Justering av områdeavgrensing på boligareal og areal til fritidsbebyggelse.</p>	<p>Dette dreier seg om mindre justering av grense mellom område for boliger og hytter. Er konsekvensutredning tidligere. Se KU-rapport dat. 20.08.2012.</p>
<p><b>Endring i planbestemmelser, pkt. 2.1 Fritidsboliger:</b> Gjelder tillatt takvinkel og taktekkning.</p>	<p>Ønske om at tillatt takvinkel økes til 35 grader og mindre bastante krav til materialbruk på taktekkning anses å ha liten betydning naturverdier, landskap, kulturminner og de andre kriteriene som er vurdert i tidligere KU.</p>
<p><b>Nordrestølen i Vestre Raggsteindalen:</b> Endring på plankartet slik at område rundt stølen vises som «LNF-område for spredt næring»</p>	<p>Grunneier ønsker om å få med areal der «Landbruk Pluss-tiltak» kan godkjennes. F.e. standardheving av bygninger for overnatting, utleie av rom, hesteturisme, evt. bevertning, salg av produkter o.l. Arealet er vist på gjeldende kommuneplan 2003-2012 som areal for «Turisme/Erverv». Ikke krav om KU for arealbruk som er godkjent på gjeldende kommuneplan.</p>
<p><b>Fradelt hyttetomt, Kvisla:</b> Gnr.50/140, ubebygd. Foreslås godkjent med arealformål fritidsbebyggelse.</p>	<p>Tomta grenser inntil tidligere bebygd hyttetomt (bnr.133). I databasen Skog og Landskap er tomtearealet vist som skogområde. Kriteriene i planbestemmelsene pkt. 3.4 og 1.2.e om godkjenning av spredtliggende, ubebygde hyttetomter i LNF-områder er tilfredsstillende</p>

	<p>ivaretatt. Rådmannen foreslår å vise disse to tomtene med formål fritidsbebyggelse. Dette vurderes å ha liten til mindre vesentlig konsekvens for landskap, natur og miljø.</p>
<p><b>Utvidelse av P.plass ved Verpestølvegen, Ustaoset øst:</b> Forslag om utvidelse av vinterparkeringsplasser/ p.plasser for dagsturister</p>	<p>Forslag om ny p.plass er med på planforslaget fra før, ikke innsigelse fra vegmyndigheter. Grunneier er positiv og spør om det vil være fornuftig å øke arealet når en først regulerer inn p.areal der. Ligger delvis på myrområde. Ikke kjente registrering i Naturbasen. Skiløype gjennom området krysser Rv. 7. VA-ledninger gjennom området. Forslag om utvidelse vurderes å ha mindre vesentlig konsekvens for landskap, natur og miljø. God parkeringsdekning vurderes å ha positiv konsekvens for trafiksikkerheten ved Rv.7.</p>
<p><b>Planbestemmelsene pkt. 3.3:</b> Avstandskrav på min. 200 m til annen bebyggelse fjernes i LNF-område for spredt fritidsbebyggelse (LNF-SF 6, 7 og 9)</p>	<p>Gjelder LNF-områder ved Strandavatnet og Seterdalen med oppgitt kvote på tillatt hyttebygging. Det vurderes som fornuftig arealbruk å samle hytter i mindre grupper, framfor det å spre hytter overalt i LNF-områdene. Det vil trolig medføre at større areal beholdes landbruks-, vilt- og friluftsinnteresser. Endring i bestemmelsene vurderes å ha positiv konsekvens for natur, biologisk mangfold og landskap.</p>
<p><b>LNF-SF 8 ved Borgestølen:</b> Kommunen ønsker å ha med LNF-område for spredt fritidsbebyggelse med påstånde 6 hytter og 3 fradelte, ubebygde tomter fradelt etter 1980.</p>	<p><u>Beliggenhet:</u> Sør for Skurdalsfjorden, i øvre randområde mot snaufjellet, ca 1040 moh, inntil 6 eksisterende hytter, innafor Regional plan for Hardangervidda i hensynsone «Fjell og annen utmark» der det ifølge retningslinjene ikke skal oppføres ny fritidsbebyggelse. Det kom med som følge av kom.planutvalgets intensjon om å avklare muligheter for å bygge på tidligere fradelte, ubebygde hyttetomter. Forslaget kom med etter at kommunens KU forelå, og er derfor ikke tidligere konsekvensutreda.</p> <p><u>Vurdering av natur- og miljøinteresser:</u> Ifølge Regional plan for H.vidda betraktes områder innen «Fjell og annen utmark, sone C» som Randområde: «<i>Den omfatter fjellområder som ikke lenger vurderes som viktige områder for villreinstammen</i>», men «<i>er viktige «avlastningsområder» for vinterbeitene i øst ved at friluftsliv og skiløyper kan kanaliseres hit</i>». Sonen åpner for påbygg på eksisterende fritidsbebyggelse, men ikke nye hytter.</p> <p>Biologisk mangfold: Ingen registreringer. Finner ikke registreringer i Artsdatabanken.</p> <p>Ikke i konflikt med INON (inngrepsfrie naturområder), ligger med avstand ca 16-1700 m fra kartfesta INON. I databasen Skog og Landskap ligger tomtene registrert som «Anna skogareal». Registrert som område for elg. Registrert kulturminne vest og sør for Borgestølen.</p>

	<p>Det er bygd veg fram til hytteområdet, og det er høgspennmaster og el.ledninger mellom hytteområdet og nasjonalt villreinområde. Preparering av skiløype fram til området.</p> <p><u>Samla vurdering:</u></p> <p>Nye hytter kan ved dårlig estetisk utforming eller dårlig terrengtilpassing ha negativ konsekvens for landskapet opp mot vidda. Området ligger i hensynsone, men utafor nasjonalt villreinområde slik det er definert i Regional plan Hardangervidda. Ut fra registrert kunnskap er det ikke noe som tyder på at utvalgte eller trua naturtyper finnes i området. Kravet i naturmangfoldlovens § 8 vurderes som oppfylt.</p> <p>På bakgrunn av at de 3 fradelte tomtene ligger i område med 6 ferdigbygde hytter, med vegframføring, skiløyper og høgspennmaster/ høgspennlinjer er SF 8-område vurdert å ha relativ liten konsekvens i forhold til natur og miljø.</p> <p>Regional plan for Hardangervidda åpner for tilbygg på eksisterende hytter i denne sonen. Godkjenning av LNF-område SF 8 vil kunne forenkle byggesaksbehandling og redusere på unødvendig dispensasjonsbehandling på slike søknader.</p>
--	--

Hol kommunehus, 05.03.2014

Knut Baklid,  
kommuneplanlegger