

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR ØLSJØLIA I ETNEDAL KOMMUNE



Planforslag, datert 26.6.2020

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	3
1.1. Bakgrunn	3
1.2. Planprosess	3
1.3. Konsekvensutredning	3
2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET	3
2.1. Regionale føringer	3
2.2. Kommunale føringer	4
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
3.1. Beliggenhet og planavgrensning	4
3.2. Topografi, landskapstrekk og vegetasjon.....	7
3.3. Eiendom og eierforhold	7
3.4. Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet	7
3.5. Kjente registreringer	7
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	7
4.1. Endringer i forhold til gjeldende planer	7
4.2. Innhold	7
4.3. Arealregnskap	8
5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS	9
6. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	10
6.1. ROS-analyse.....	10
6.2. Vurdering av virkninger av planforslaget	10
6.3. Vurdering etter Naturmangfoldloven	16
6.4. Avbøtende tiltak	16
7. VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER.....	17
8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER	18

Vedlegg:

- Planbestemmelser.
- Vann- og avløpsplan.
- Landskapsanalyse
- Rapport Biomangfold.
- ROS analyse
- Uttalelser.

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn

Privat forslagsstiller er Ølsjølia Utvikling AS og Stig Solbrekken.

Ølsjølia hytteområde ble første gang regulert for utbygging av tomter i 2004. Fra starten av har det vært en målsetning om å utvikle et fritidsområde og et sted hvor hele familien skal kunne trives med aktiviteter og rekreasjon fra en travel hverdag.

Det nye planområdet ligger inntil Ølsjølia hytteområde, på vestsiden.

Formålet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, i tråd med kommuneplanen.

1.2. Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 5.12.2019.

Det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeid 19.1.2020, med frist 19.2.2020 for uttalelse.

1.3. Konsekvensutredning

Planlagt utbygging vurderes til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette begrunnes i at området er avsatt til byggeområde i kommuneplanen.

2. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv:

- Rikspolitisk retningslinje T-1442 – Miljøverndepartementet, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen.
- Rikspolitisk retningslinje T 4/93 – Miljøverndepartementet, Samordnet areal- og transportplanlegging.
- Rikspolitisk retningslinje T 2-08 – Miljøverndepartementet, Styrking av barn og unges interesser i planleggingen
- Miljøverndepartementets veileder, T-1450, Planlegging av fritidsbebyggelse.

2.1. Regionale føringer

- Ingen vesentlige føringer for dette området.

2.2. Kommunale føringer

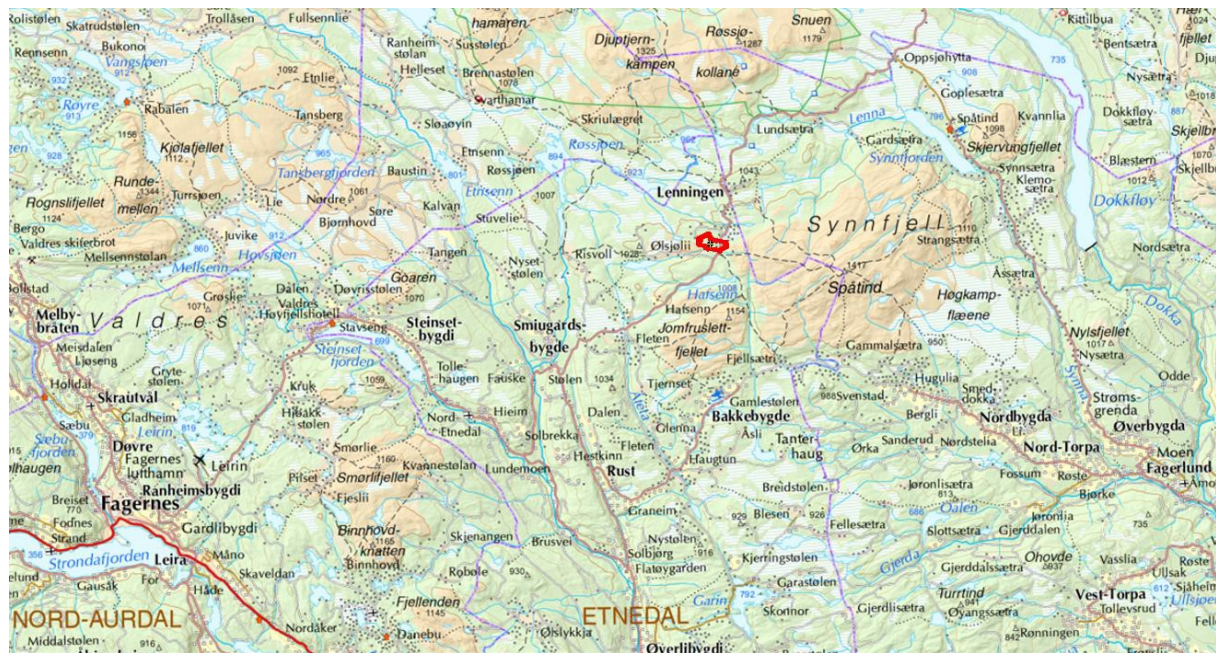
- Kommuneplanens arealdel viser området som byggeområde for fritidsbebyggelse.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1. Beliggenhet og planavgrensning

Ølsjølitoppen ligger i Synnfjellet, sør for Lenningen i Etnedal kommune.

Oversiktskart:

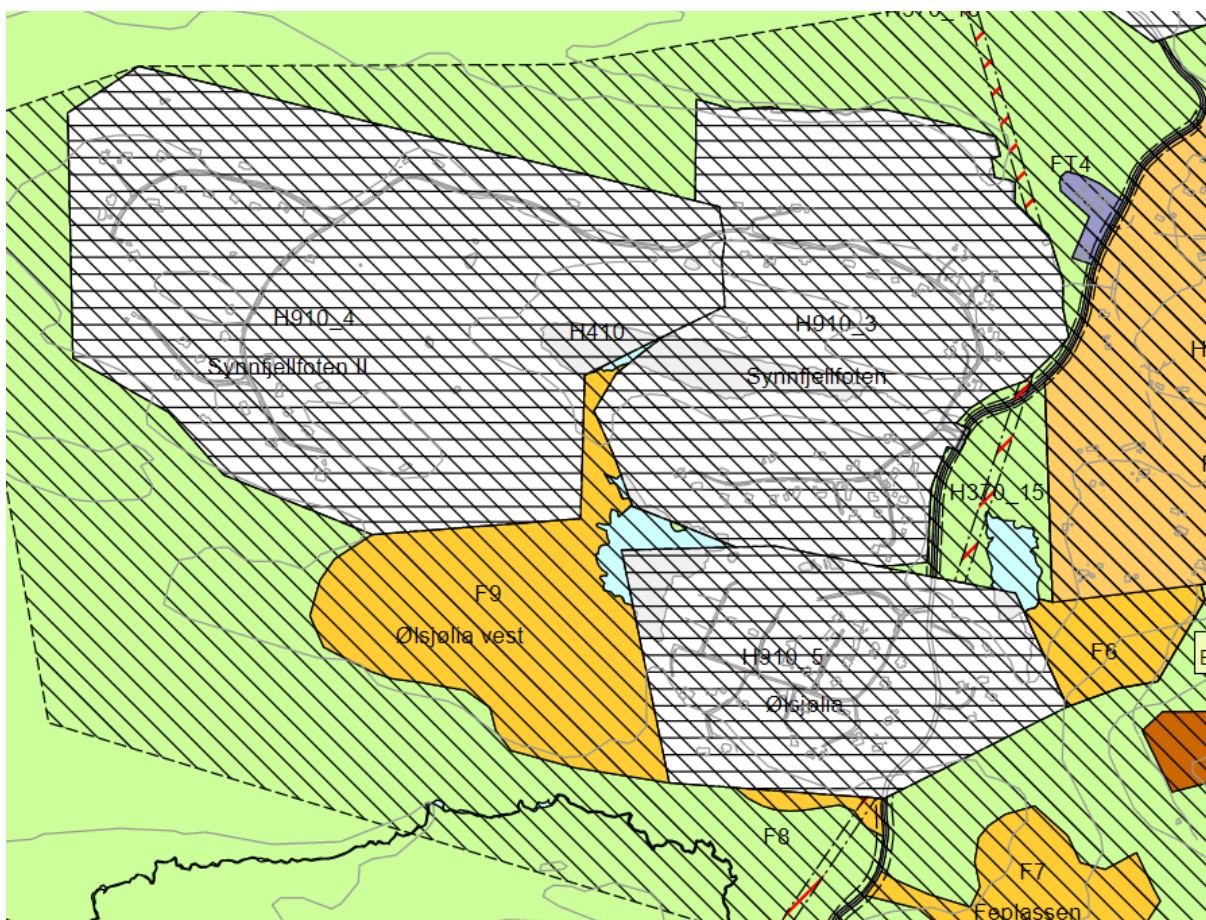


Planområde:





Planområde med eksisterende reguleringsplaner i nærheten:



Planområdet består av Ølsjølia og F8, F9.

Planområdet omfatter en liten del av eksisterende reguleringsplan, Synnfjellfoten II.

3.2. Topografi, landskapstrekk og vegetasjon

Området består av en åsrygg med helning mot sør, vest og øst. Helningsgraden er akseptabel for utbygging. Vegetasjon er bjørkeskog. Mellom eksisterende reguleringsplan og «Ølsjølia vest» er det et område som til tider på året, spesielt vår består av et «vannspeil». Grunnen er hard morene der det kan stå vann, veldig grunt, slik at det i perioder er helt uttørket.

3.3. Eiendom og eierforhold

Eiendommen, (33/7 og 34/17) er en landbrukseiendom.

3.4. Eksisterende infrastruktur innenfor planområdet

Det planlegges vann- og avløpssystemer til dette området.
Det eksisterer vegadkomst og strømforsyning inntil området.

3.5. Kjente registreringer

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1. Endringer i forhold til gjeldende planer

Er i kommuneplan, (arealdelen) avsatt til utbyggingsområde for fritidsbebyggelse.

4.2. Innhold

Planforslaget inneholder en utbygging av fritidsbebyggelse som i hovedsak baseres på samme utbyggingsmønster som tidligere på Ølsjølia.

Planen er delt inn i 3 områder. Område A består av eksisterende reguleringsplan, område B består av nytt område, (F9) og nytt område C, (F8).

Område A er i hovedsak som den eksisterende planen, men med nødvendig opprydding i eiendomsgrenser og noen nye tomter.

I område B er det nye tomter som baseres på tradisjonelle hyttestørrelser. En liten del mot nord er inne i eksisterende reguleringsplan for Synnfjellfoten, men den tas nå inn i denne reguleringsplanen.

I område C er det planlagt små tomter med tilrettelegging for mindre hytter, «sportshytter».

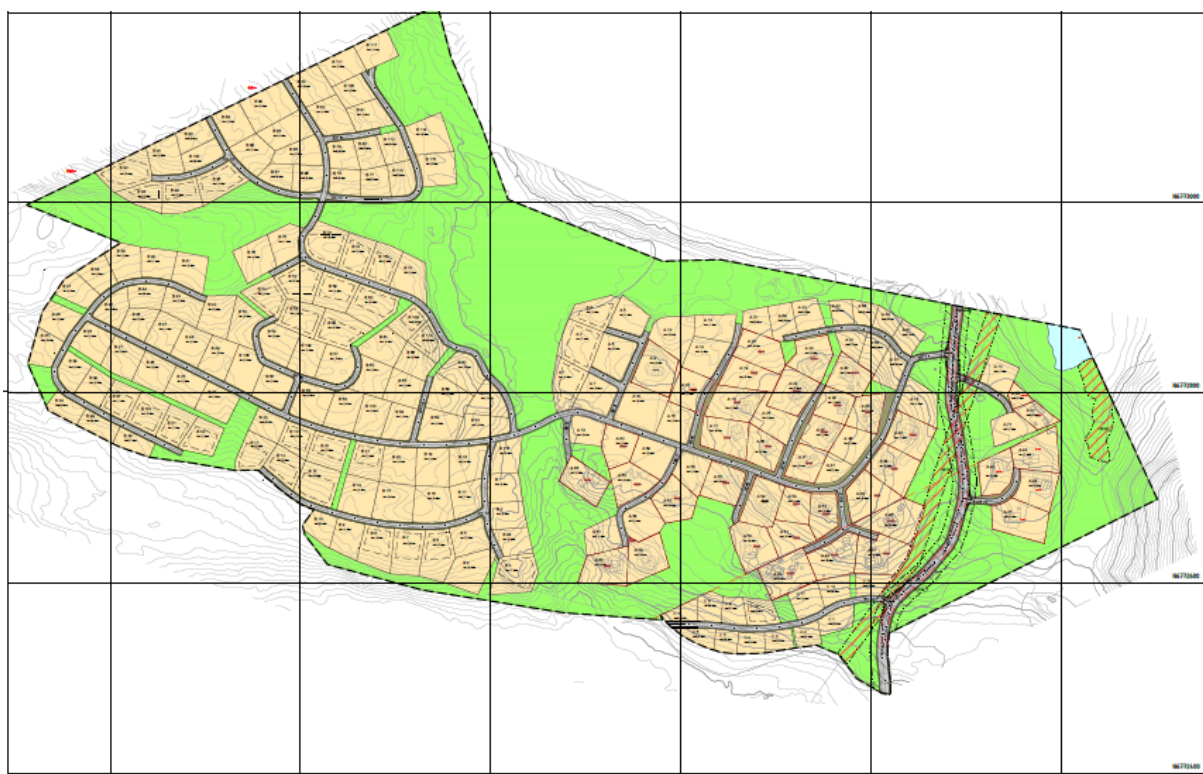
Det er generelt tatt hensyn til landskapsvurderinger som bl.a. helning, slik at alle tomter har utsikt, i hovedsak enten mot sør eller vest. Se for øvrig landskapsanalyse, vedlagt.

Det legges opp til tilknytning til offentlig vannforsyning og avløpsanlegg.

Adkomstveg til område A og B benytter eksisterende hovedveg inn til Ølsjølia.
Område C får ny veg direkte inn fra Fylkesvegen.

Det er innarbeidet tilgang til turstier/skiløyper som tilknyttes eksisterende løypenett

Skisse med tomteinndeling:



4.3. Arealregnskap

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (201)	243,3
Sum areal denne kategori:	243,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (20)	27,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (35)	12,4
Sum areal denne kategori:	39,4
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål (21)	151,2
Sum areal denne kategori:	151,2
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1,6
Sum areal denne kategori:	1,6
Totalt alle kategorier: 435,5	

5. ENDRINGER AV PLANFORSLAGET UNDERVEIS

Ingen endringer.

6.KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1. ROS-analyse

Eget vedlegg.

6.2. Vurdering av virkninger av planforslaget

Miljø

Landskap

Eksisterende situasjon:

Nytt byggeområde inntil eksisterende hytteområde. Område mot vest består av en slak åsrygg.

Mulige virkninger:

En utbygging av området vil føre til endringer i landskapet. Tiltaket vil derfor få konsekvenser for opplevelsen av området.

Utredning/vurdering:

Nye tomter er plassert i terrenget med vekt på eksisterende hyttemiljø og landskapsvirkninger i hht. utarbeidet landskapsanalyse. En samlet vurdering med bakgrunn i krav om tilrettelegging av infrastruktur i hele området vurderes landskapsvirkningene å være innenfor et akseptabelt nivå.

Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende situasjon:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Utredningsbehov:

Det er utredningsplikt i henhold til kulturminneloven § 9. Innlandet Fylkeskommune må vurdere om undersøkelsesplikten er oppfylt gjennom tidligere planprosesser eller om det eventuelt må gjøres ytterligere utredninger.

Utredning/vurdering:

Innlandet Fylkeskommune har i brev av 19.2.2020 uttalt at saken ikke vil berøre kjente kulturminner og den har liten innvirkning på kulturlandskapet. Det er ikke behov for ytterligere utredninger.

Naturmangfold

Eksisterende situasjon:

Henvises til miljøfaglig utredning, PEFC/03-22-02/1, som omhandler det meste av planområdet. Det området som ikke er beskrevet er det tidligere regulerede byggeområdet, Ølsjølia som i all hovedsak er utbygd.

Mulige virkninger:

Tiltaket vil få konsekvenser for det eksisterende naturmangfoldet i form av arealbeslag og endring av arealbruk.

Utredningsbehov:

Tiltaket vil bli vurdert etter naturmangfoldloven av 19. juni 2009 § 7 og §§ 8-12.

Utredning/vurdering:

Den miljøfaglige utredningen viser at det nye utbyggingsområdet ikke blir berørt av viktige arealer for biologisk mangfold. Det eksisterende byggeområdet er utbygd og med det lite av gjenværende areal som kan ha interesser i denne sammenheng.

Se også pkt. 6.3.

Støy

Eksisterende situasjon:

Det er ingen aktivitet i området i dag som gir særlig støy, bortsett fra trafikk på vegene i området. Langs fylkesvegen er det registrert en gul støysone.

Mulige virkninger:

En utbygging av området vil muligens bidra til noe mer støy i form av økt trafikk på vegene.

Utredningsbehov:

Det vil ikke være behov for videre støyanalyser da området ikke er spesielt utsatt for støy.

Utredning/vurdering:

Det er ikke plassert nye tomter i støysoner og det er derfor ingen nye bygg som blir utsatt for støy. Langs fylkesvegen er det lagt inn gul støysone. Det er ikke plassert bebyggelse innenfor denne sonen.

VassdragEksisterende situasjon:

Mellom eksisterende reguleringsplan og «Ølsjølia Vest» er det et område som til tider på året, spesielt vår består av et «vannspeil». Grunnen er hard morene der det kan stå vann, veldig grunt, slik at det i perioder er helt uttørket. Ut fra dette «vannet» går det en liten grøft/bekk som da tilsvarende i perioder er tørr og i perioder går med vannføring. På østsiden av området er det innenfor planområdet en liten del av et lite tjern, med en liten bekk inn.

Mulige virkninger:

Eksisterende vann og bekker kan forårsake skader, hvis det ikke hensyntas.

Med flere harde overflater vil det være endrede avrenningsforhold. Planutformingen må ta hensyn til dette.

Utredningsbehov:

Vurdere eksisterende vann og bekker.

Tiltakets konsekvenser for overvannssituasjonen med tanke på erosjon, flom, sikkerhet og estetiske kvaliteter skal vurderes.

Utredning/vurdering:

Tjernet og bekken på østsiden er lagt inn med flomsone og det er ikke plassert bebyggelse der. Er også tatt inn i planbestemmelser.

Det andre området som i perioder har vannføring er ikke vist med flomsone. Det er heller ikke her plassert bebyggelse og området blir regulert til friluftsområde. Vil i perioder fungere som en naturlig flomvei.

Ellers kan ny bebyggelse ha en viss betydning i forhold til overvann, grunnet hyppigere og kraftigere regnvær (og økt årsnedbør). Kan løses med riktig overvannsløsninger og flomveier som tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Landbruk

Eksisterende situasjon:

Planområdet består av uproduktiv skog og delvis noe område for beiting av husdyr.

Utredning/vurdering:

Områdene som foreslås regulert til byggeformål er vurdert i forbindelse med behandling av kommuneplanen.

Forurensning

Eksisterende situasjon:

Forurensning skal si noe om løsninger for avløp og vannforsyning.

Mulige virkninger:

Med en utbygging i området vil det bli et økt behov for vann- og avløpsløsninger. Det vil bli behov for en helhetlig, felles løsning for ny bebyggelse.

Utredningsbehov:

Det skal lages en helhetlig plan for området der ny bebyggelse har en felles løsning for vann- og avløp.

Utredning/vurdering:

Det er utarbeidet en felles vann- og avløpsplan som følger reguleringsplanen. Området tilknyttes offentlig vann- og avløp.

Samfunn

Friluftsliv og nærmiljø

Eksisterende situasjon:

Planområdet er i dag satt av som utbyggingsområde.

Mulige virkninger:

En videre utbygging av området vil påvirke friluftsmulighetene i området.

Utredningsbehov:

Det bør undersøkes i hvilken grad området eventuelt blir brukt til friluftsliv og i hvilken grad dette området er et viktig friluftsområde for nærmiljøet.

Utredning/vurdering:

Det er innarbeidet friluftsområder innenfor planområdet og det er rikelig med tilsvarende areal i nærheten. Det er også tilrettelagt skiløyper og turstier i nærområde.

Transport og trafikk

Eksisterende situasjon:

Området har i dag en hovedavkjørsel fra fylkesveg, via privat veg inn mot eksisterende bebyggelse.

Mulige virkninger:

En utbygging av området vil gi en økning i trafikken til området og derfor et økt behov for adkomstveger. Det bør vurderes i hvilken grad hvordan nye veger kan knyttes på eksisterende veger.

Utredningsbehov:

Det må utredes hva beste løsning for de nye vegene er. Det må sikres frisiktsoner ved avkjøringer fra fylkesvegen.

Utredning/vurdering:

Planen legger i hovedsak opp til bruk av eksisterende tilførselsveg inn i området. Ut mot fylkesvegen er det en avkjøring, som planmessig ligger til rette for et forsvarlig kryss. Vegnettet vurderes som akseptabelt for den planlagte trafikkøkningen. Det er lagt inn frisiktsoner.

Barn og unges interesser

Eksisterende situasjon:

Nærområdet har ikke noen spesielle tilbud til barn og unge i dag.

Mulige virkninger:

En utbygging fører til et økt behov for tilbud til barn og unge.

Utredningsbehov:

Barn- og unges behov må være en del av planleggingen. Det skal tas med i beregningene for utforming av området, og det må legges til rette for grøntområder og lekeareal innenfor området eller i nærheten til området.

Utredning/vurdering:

Felles friluftsområde innenfor planområdet ivaretar behovet for lek og aktivitet. Planen har ellers tilgang til sti- og løypenett som vurderes tilstrekkelig. For de minste barna er arealet pr. tomt tilstrekkelig for aktivitet.

Service og tjenester

Eksisterende situasjon:

Området ligger i nærhet av Lenningen med sine servicetilbud.

Mulige virkninger:

Økningen i antall hytter og besøkende vil være med å sikre driften av Lenningen.

Utredningsbehov:

Det bør utredes hvordan det nye området påvirker service- og tjenestenæringen på Lenningen.

Utredning/vurdering:

Nyetablering av hytteområde vurderes positivt for Lenningen. Det vil også bli økt etterspørsel av tjenester i området og det vil bli handlet hos eksisterende næringsvirksomheter i området.

6.3. Vurdering etter Naturmangfoldloven

§ 8 - Kunnskapsgrunnlaget.

Henvises til miljøfaglig utredning, PEFC/03-22-02/1.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig.

§ 9 - Føre-var-prinsippet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes godt nok og da bør føre-var-prinsippet være ivarettatt.

§ 10 - Økosystemvurderinger og samlet belastning.

Reguleringen medfører ikke noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem, utover det som er ivarettatt gjennom overordnet plan.

§ 11 - Kostnader til avbøtende tiltak og vurdering av behov.

Det vurderes ikke aktuelt å pålegge spesielle tiltak i denne saken og dermed ikke bekostning av slike.

§ 12 - Alternativ-vurderinger.

Det vurderes at de negative konsekvensene for naturmangfoldet ikke er større enn ved evt. andre lokaliseringer. Tiltaket inneholder en forholdsvis høy utnytting av areal og dermed en god nok måte å bygge ut på, sett i forhold til alternative utbyggingsmåter.

6.4. Avbøtende tiltak

Det vurderes ikke behov for avbøtende tiltak, ved denne utbyggingen.

7.VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER

NVE, (Norges vassdrags- og energidirektorat) har uttalt seg 5.2.2020. De henviser til generelle krav i forhold til flom-, erosjon- og skredfare og ta hensyn til overvann.

Kommentar:

Kravene er innarbeidet i planen.

DMF, (Direktoratet for mineralforvaltning) har uttalt seg i brev av 6.2.2020. Det foreslåtte planområdet berører ikke registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. De har ingen merknader.

Kommentar:

Ingen.

Fylkesmannen i Innlandet har uttalt seg i brev av 11.2.2020. De fremhever hensynet til myrområder, visuelle fjernkonsekvenser, ivaretagelse av naturgitte kvaliteter og viser til generelle krav til arealplanlegging.

Kommentar:

Kravene er innarbeidet i planen, (gjennom landskapsanalysen). Det er ikke planlagt bebyggelse eller inngrep i myrområder. Det er videre tatt hensyn til bebyggelse på høyder med egne bestemmelser om høyde og utnytting.

Statens vegvesen har uttalt seg i epost av 4.2.2020. De har ingen merknader til tiltaket.

Kommentar:

Ingen

Innlandet fylkeskommune henviser i brev av 19.2.20 til overordnet regelverk og at krav blir hensyntatt i planarbeidet. De viser til veileder T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse*. Det bør tas hensyn til miljø og landskap. De ber videre om at det vurderes alternative energiformer.

Kommentar:

Kravene er i all hovedsak innarbeidet i planen. Hytter har generelt pipe med mulighet for vedfyring.

Odd Erling Hagen, (hytteeier i området) har uttalt seg i brev av 19.2.2020. Han viser til at eksisterende reguleringsplan har et «friområde» vest for hans tomt. Han ønsker å opprettholde dette i ny plan. Knut Brakstad har i epost av 26.2.2020 støttet Hagens syn.

Kommentar:

«Friområdet» blir opprettholdt i ny plan.

Sørflaten m.fl., (grunneiere i Synnfjellfoten) har uttalt seg i brev av 17.2.2020. De påpeker at det området av planen som går inn i Synnfjellfoten II planen ikke bør medføre endringer av deres plan og ta hensyn til veg, vann og avløp.

Kommentar:

Planen tar hensyn til deres ønsker og er utformet i dialog med dem.

8. FORSLAGSSTILLERS EGNE VURDERINGER

Det er tatt hensyn til alle uttalelser og forslag til reguleringsplan er gjennomarbeidet med tanke på infrastruktur som vegløsning og vann- /avløpsløsning. Ellers er det lagt vekt på grønnstruktur som friluftsområder og tilgang til tur-/skiløyper.