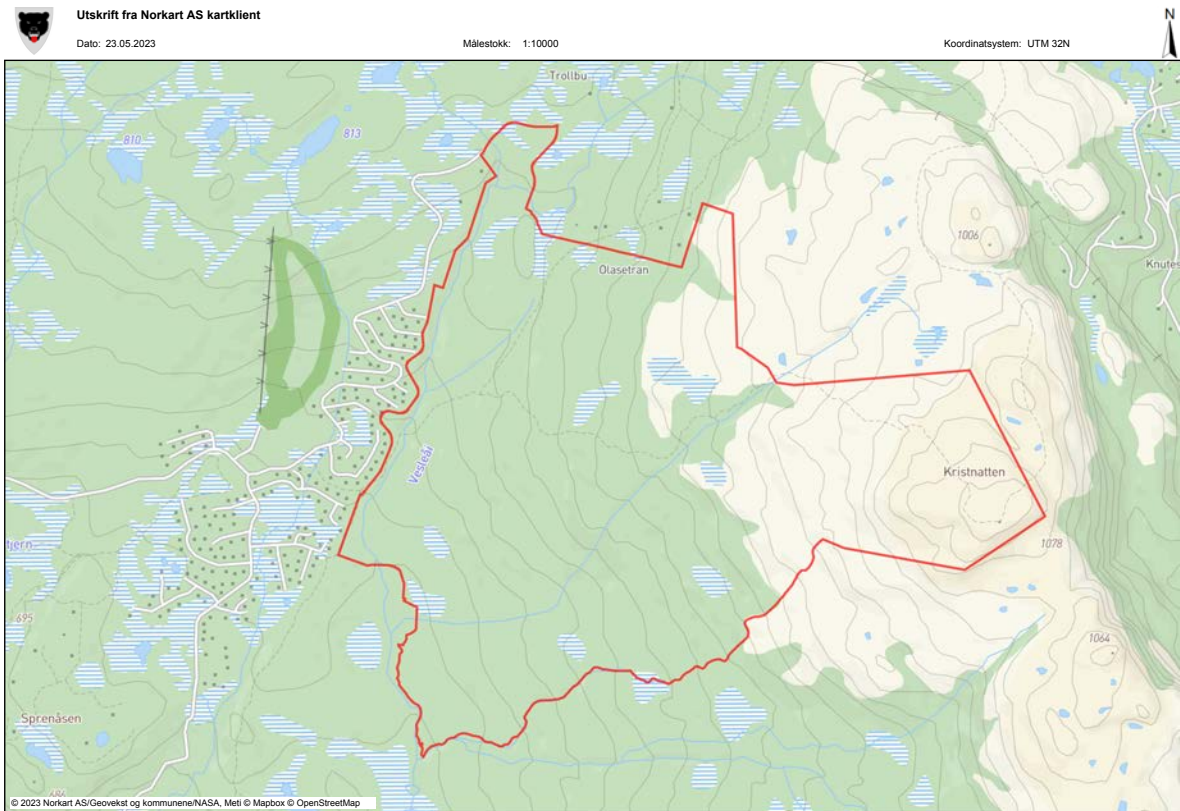




Planinitiativ - Detaljplan BFR 30,32 og BSA2 - Turufjell





1. INNHALD

1.	INNHALD	2
1.	KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET	2
2.	FORESLÅTT PLANGRENSE.....	3
3.	GJELDANDE PLANSTATUS OG FORHOLD TIL OVERORDNA PLANVERK	4
3.1	FORHOLD TIL GJELDANDE KOMMUNEPLAN	4
3.2	FORHOLD TIL GJELDANDE REGULERINGSPLAN	4
4.	KONSEKVENsutGREIING	5
5.	VURDERINGS- OG BESLUTNINGSRELEVANTE TEMA.....	5
5.1	SÆRSKILTE DELUTREDNINGER/FAGNOTAT	5
5.2	PLANFAGLEGE TEMA.....	6
6.	REKKEFØLGEKRAV.....	7
7.	PLANPROSESS/MEDVIRKNING.....	7
7.1	PROSESS	7
7.2	BERØRTE OFFENTLEGE ORGAN OG ANDRE INTERESSENTAR SOM VARSLAST OM PLANOPPSTART	7
7.3	MEDVERKING	8
8.	PLANMATERIALE	8

1. Kort presentasjon av prosjektet

Bakgrunn for planinitiativet

Forslagsstillar Turufjell As ynskjer å sette i gang detaljering av felt BFR 30, 31, 32 og BSA2 i områdeplan for Turufjell. Området er på om lag 2410 daa.

Planlagt busetnad

I områdeplanens §3.1 er anslått utnytting for områda totalt 315 einingar etter tabell nedenfor:

Område	Einingar
BFR30	190
BFR31	45
BFR32	80

Det er skrive at tabellen er rettleiande og det kan gjerast omdisponeringar mellom felte. Endeleg tal einingar vil bli sett gjennom vurdering og utarbeiding av planen. Hyttemarknaden er i konstant bevegelse, ein ser etterspørselen etter andre typar einingar enn den tradisjonelle frittliggende hytta på eige tomt. Det kan derfor vere aktuelt i delar av område og legge til rette for tomter med fleire fritidseiningar i same bygningskropp, eller fleire mindre frittstående einingar på same tomt.

Byggehøgder og volum

Byggehøgder og volum vil i hovudsak følge føringar i overordna plan, med moglegheit for individuelle tilpassingar for enkelte tomter der forholda ligg til rette for det.

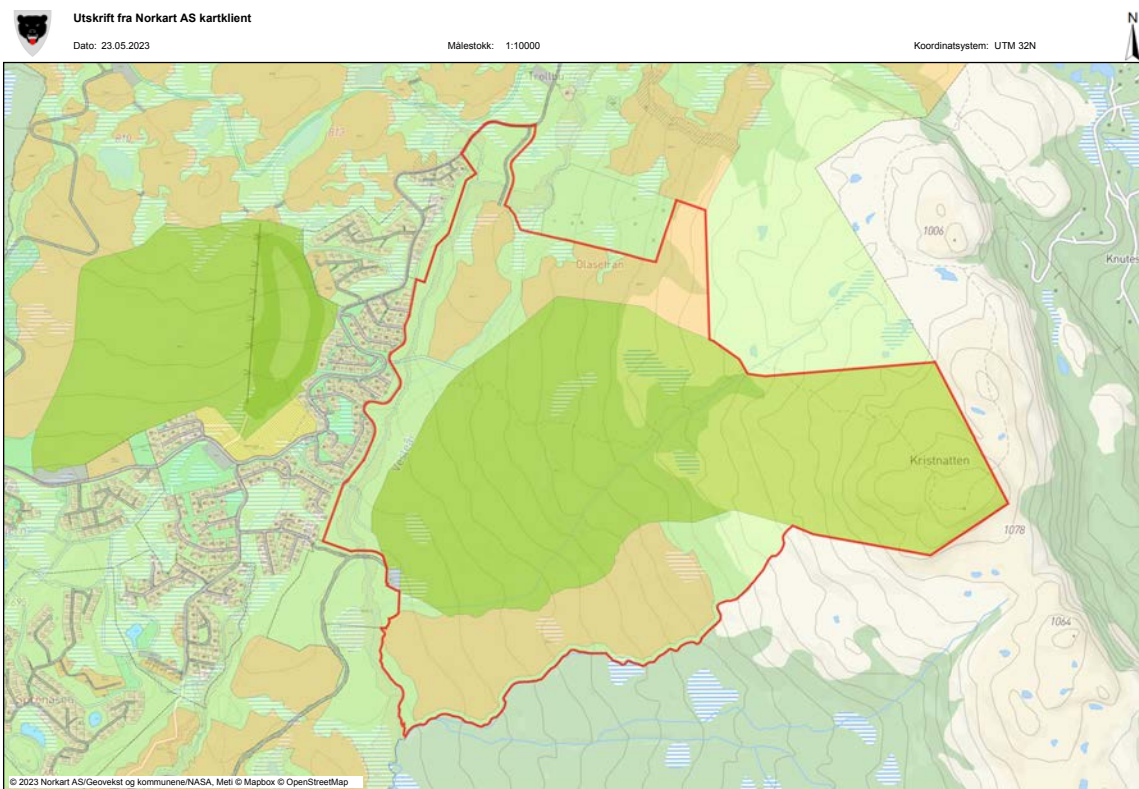
Tiltaka sin verking på, og tilpassing til, landskap og omgivnader

Tiltakets heilheit er vurdert gjennom ein grundig prosess i overordna plan. Gjennom detaljering av områda vil det bli gjort lokale vurdering der ein tek omsyn til blant anna myr, små tjern, framtreddande landskapsformasjonar osv.



2. Foreslått plangrense

Plangrense omfattar felte BFR 30, 31, 32 og BSA2. Plangrensa er i stor grad lagt til plangrense områdeplan, detaljplanar eller formålsgrenser. Mot vest langs busetnad regulert i områdeplan følger ho regulert ski- og turløype. Mot nord er plangrensa lagt i senter på vegen, det er i tillegg tatt med areal for å sjå på eventuell omlegging av tilkomstvegen til BFR31.



Reguleringsplan med plangrense som raud strek på kartutsnitt frå kommunekart.com



3. Gjeldande planstatus og forhold til overordna planverk

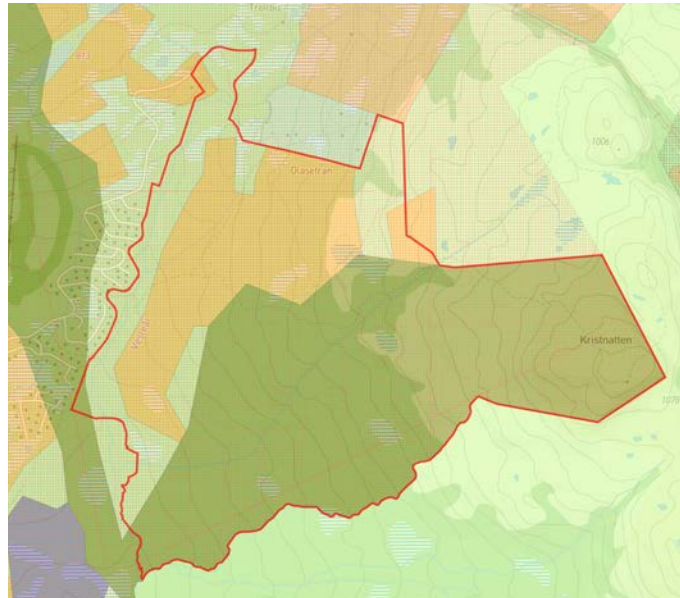
3.1 Forhold til gjeldande Kommuneplan

Gjeldande overordna plan for området er "Kommuneplanenes arealdel 2015-2027", vedtatt 26.05.16.

I arealdelen er område avsett til;

- LNFR
- Fritidsbusetnad
- Skianlegg

Det er teikna inn omsynssone med krav om felles planlegging.

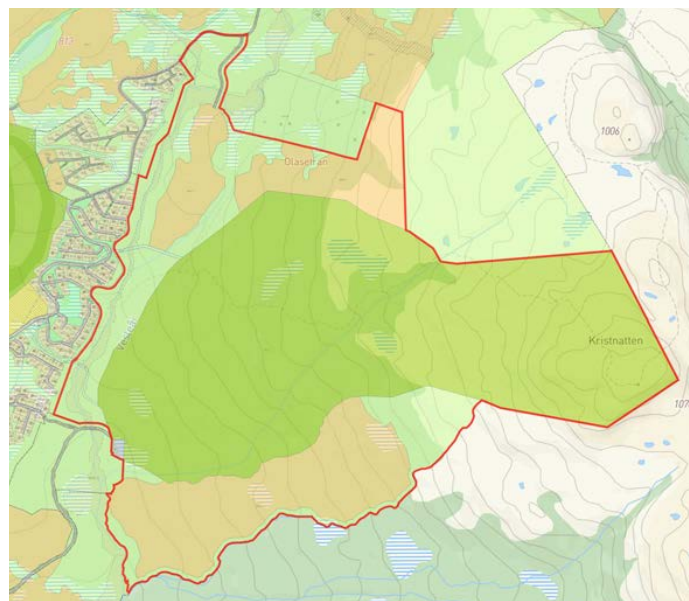


Kommuneplan med plangrense som raud strek på kartutsnitt frå kommunekart.com

3.2 Forhold til gjeldande Reguleringsplan

Gjeldande reguleringsplan for området er «Områdeplan for Turufjell» vedtatt i kommunestyret sak 57/17 den 17.08.2017 er område avsett med formåla;

- LNF
- Fritidsbygg
- Skianlegg
- Køyreveg
- Annan veggrunngrøntareal



Reguleringsplan med plangrense som raud strek på kartutsnitt frå kommunekart.com



4. Konsekvensutgreiing

Etter § 1 i forskrift om konsekvensutgreiing (KU) skal forslagsstillar vurdere om planforslaget fell inn under kriteria for konsekvensutgreiing. Dette skal igjen verifiserast av ansvarleg myndigheit.

Ansvarleg myndigheit, i dette tilfelle planmyndigheten, skal etter § 5 i forskrift om konsekvensutretningar «tidligest mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4.» For reguleringsplanar skal dette skje før varsel og kunngjering om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8.

Forslagstillers vurdering av krav til KU

Detaljreguleringa faller ikkje inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 6 a) til c); planen innehelde ikkje tiltak nemnt i vedlegg I.

Detaljreguleringa faller ikkje inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 7 a) og b)

Detaljreguleringa faller ikkje inn under forskrift om konsekvensutgreiing § 8 a) og b); planen inneheld ikkje tiltak nemnt i vedlegg II.

Området er gjennom områdeplan tidlegare konsekvensvurdert. Oppsummert vurderer ein planforslag og planlagt tiltak innanfor planområdet til ikkje å ha vesentleg verkning for miljø og samfunn og faller dermed ikkje inn under kriteria i forskrift om konsekvensutgreiing.

Forslagsstillar vurderer at behandling av planfaglege tema, avklart i kommande oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delugreiingar vil vere tilstrekkeleg for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

5. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

5.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserar seg på føreleggane kunnskap og kjelder samt utdrag frå naudsynete avklaringar og utgreiingar utført i samband med planarbeidet, kan det erfaringsmessig koma krav om ytterlegare tematiske faglege delutgreiingar. Tematiske delutgreiingar vil følgje planmaterialet som eigne vedlegg og bli oppsummert og konkludert i planomtala. Avbøtande tiltak eller krav til ytterlegare dokumentasjon ved byggesak vert sikra i reguleringsføresegn til planen med bakgrunn i desse. Under følgjer forslagsstillars vurdering av sentrale særskilte utgreiingar. Forslagsstillar ber om at det vert konkludert rundt høva i oppstartsmøtet.

Særskilt delutgreiing	Forslagsstillar si vurdering
Trafikkutgreiing	Ein ser det ikkje som naudsynt å gjennomføre eige trafikkvurdering for delområda. Områdeplan set som krav at ny trafikkvurdering for trafikkbelastning på rv.7 skal ligge på plass før det blir gitt IG på eining nummer 420. Det er ikkje planlagt endring i den trafikale situasjonen. Pr juni 2023 er det gitt IG på ca. 310 tomter. I gjeldande reguleringsplanar er det regulert inn ca 670. einingar til fritidsbustader i tillegg er det anslått om lag 300 einingar i sentralområdet ved skiheisen og ca. 1500 m2 næringsareal til publikumsretta funksjonar.
Støyutgreiing	Støyvurdering er utført gjennom utarbeiding av områdeplan. Hovudstøykjelde i området vil vere trafikkrelatert. Det er ikkje planlagt endringar i den trafikale situasjonen. Ny støyvurdering vert vurdert som ikkje relevant, då utbygginga må halde seg til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). For fritidsbustader er det berre støykrav til uteoppholdsareal, ein meiner det ikkje er trong for nytt fagnotat rundt støy.



Flaumvurdering	Aktsemdkart til NVE syner flaumfare i eller mot området frå Olaseterbekken og ein bekkestreng gjennom skianleggsmråde BSA1. Då områdeplan vart laga vart det utarbeidd flaumrapport med tilhøyrande faresoner og føresegn. Det er ingen trong for nyfagvurdering rundt tema.
Skredvurdering	Aktsemdkart frå NVE syner ingen skredfare innan eller mot staden, det er ingen trong for eige fagvurdering rundt tema.
Arkeologiske undersøkingar	Område er undersøkt gjennom utarbeiding av områdeplan. Undersøkningsplikta anser ein som oppfylt. Eventuell merknad frå offentleg sektormyndighet ved varsel om oppstart vil avklare dette.
Plan for vatn-, avlaups- og overvasshandtering	Høve rundt vann- og avløps- og overvasshandtering blir omtalt i planomtala. For alle delområde innanfor områdeplan er det forutsett påkopling til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg. Overvatn vert ført til terreng.
Undersøkingar knytt til biologisk mangfald	Gjennomgang av tilgjengelege datakjelder syner ingen registreringar av truga artsmangfald innan planområdet. Område er undersøkt gjennom utarbeiding av områdeplan. Undersøkningsplikta ser ein som oppfylt. Høve knytt opp mot naturmangfaldlova vil bli vurdert i planen.
Vassressursar og myr	Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027 set forvaltningsmål for å nå mål om heilheitleg beskyttelse og bærekraftig bruk av vassressursene. Vassressursar og myr vert omtala i planbeskrivelsen.
Landskapsvurdering	I planomtala vil det vere naturleg å gjere ei vurdering av landskapet på staden, med landskapsbilde, fjernverknad, skal og hellingsgrad.

5.2 Planfaglege tema

I tillegg til tematiske planfaglege delutgreiningar, vil planframlegget innehalde vurderingar knytt til relevante tema. Planfaglege tema er vurdert og kommentert av forslagsstillar i tabell under. Høva blir omtala i planomtala og eller ROS-analyse. Avbøtande tiltak eller krav til meir dokumentasjon ved byggesak vert sikra i reguleringsføresegn til planen med bakgrunn i planomtala eller ROS-analysevurderingar. Forslagsstillar ber om at høva vert konkludert i oppstartsmøte.

Planfaglege tema	Forslagsstillars vurdering
Avfallshandtering	Det blir lagt opp til nedgravd konteinerløysing i område BRE sett av i områdeplan. Anlegget kan utvidast etter veksten i tal på fritidsbustader.
Friluftsliv og rekreasjon	Blir vurdert i planframlegget
Skogbruk	Blir vurdert i planframlegget
Barn og unges interesser	Blir vurdert i planframlegget
Universell utforming	Blir vurdert i planframlegget
Energi	Alternative løysingar blir vurdert i planframlegget.
Risiko og sårbarheit (ROS)	Blir utarbeidd



Vassressursar	Blir vurdert i planframlegget
---------------	-------------------------------

6. Rekkefølgjekrav

Følgande rekkefølgjekrav er sett i områdeplan for Turufjell. Dei rekkefølgjekrav som ikkje er gjennomført blir lagt inn i føresegnene;

§ 3.2 Rekkefølgjekrav

1) Krav i samband med utbyggingsrekkefølge:

1. BSA 1 skal vere opparbeidd med heis og nedfart innan igangsettingsløyve vert gjeven for fritidseining nr. 100.

2) Krav i samband med vegar, vann- og avlaupsleidningar og teknisk infrastruktur

1. Omlegging av veg forbi Heimoen bustadfelt skal vere ferdigstilt før anleggsarbeid i områdeplan Turufjell eller H29 - Veneliskogen i arealdelen vert sett i gang.

2. Gangveg langs Fv. 203 frå Flåstasjon til kryss Heivegen skal vere bygd før igangsettingsløyve for fritidseining nr. 100 vert gjeven innan områdereguleringsplanen eller H29 - Veneliskogen i arealdelen.

3. Teknisk infrastruktur skal vere graven til området før utbygging

4. Renovasjonspunkt BRE skal vere opparbeidd med nødvendig utstyr før det vert gjeven bruksløyve for 1. eining i byggesteg 1.

5. Veg SKV 22 til Skarsdalen skal vere opparbeidd innan igangsettingsløyve vert gjeve for fritidseining nr. 100.

6. Før det vert gjeven IG på eining nr. 420 (byggetrinn 1) skal det føreligge ny trafikkvurdering for trafikkbelastninga området har på rv.7.

7. Planprosess/medverking

7.1 Prosess

Hending	Tidsrom
Planinitiativ til kommunen	juni 2023
Oppstartsmøte	August 2023
Oppstartsvarsel	September 2023
Merknadsperiode	September- oktober 2023
Innsending planforslag til kommunal handsaming	Mars 2023
1.gongs handsaming av planforslag	April 2023
Høyringsperiode	April-mai 2023
Vedtak plan	Juni 2023

7.2 Aktuelle offentlege organ og andre interessantar som varslast om planoppstart

Namn	E-post/adresse
Statsforvalteren i Oslo og Viken	sfovpost@statsforvalteren.no



Statens vegvesen	firmapost@vegvesen.no
Viken fylkeskommune	post@viken.no
Mattilsynet	postmottak@mattilsynet.no
NVE Region Sør	rs@nve.no
Direktorat for samfunnssikkerheit og beredskap	postmottak@dsb.no
Hallingdal Kraftnett	firmapost@hallingdal-kraftnett.no
Hallingdal Renovasjon IKS	firmapost@hallingdalrenovasjon.no
Hallingdal brann- og Redningstjeneste IKS	post@hallingdal-brannvesen.no
Forum for natur og friluftsliv Buskerud c/o DNT Drammen og Omegn	buskerud@fnf-nett.no
Naturvernforbundet i Buskerud	buskerud@naturvernforbundet.no
Flå kommune	postmottak@flaa.kommune.no
Turufjell Vel v/ Stig Paulsen	stig@paulsen.pm

7.3 Medverking

Medverking i plansaker følger stort sett av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er dog lovens minstekrav og i mange saker er det behov for ytterlegare medverking. I utarbeiding av områdeplan vart det køyrd ein utvida medverkingsspross som følgjer:

1. Planforummøte med regionale myndigheiter i november 2016
2. Møte med Vel, organisasjonar og løypelag i slutten av desember 2016
3. Planforummøte med regionale myndigheiter i mars 2017
4. Allmøte etter utlegging av plan til offentleg ettersyn i forbindelse med 1.gangs behandling av saken.

Med få eller ingen naboar til planområdet og føringar for planen lagt gjennom områdeplan med utvida medverkingsspross ser ein ingen grunn til større medverking i denne saken enn plan- og bygningslovens minimum.

8. Planmateriale

Forventa leveranse av plandokument:

Plankart i PDF
Plan fil i SOSI-format som er godkjent gjennom sosikontroll
Reguleringsføresegn som Word- og PDF-fil
Planomtale som PDF-fil
Sjekkliste for ROS-analyse