

Buskerud Boligutvikling AS
PLANINITIATIV
DETALJREGULERING OMRÅDE H3 PRIMHOVDA

Dato: 06.11.2020
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

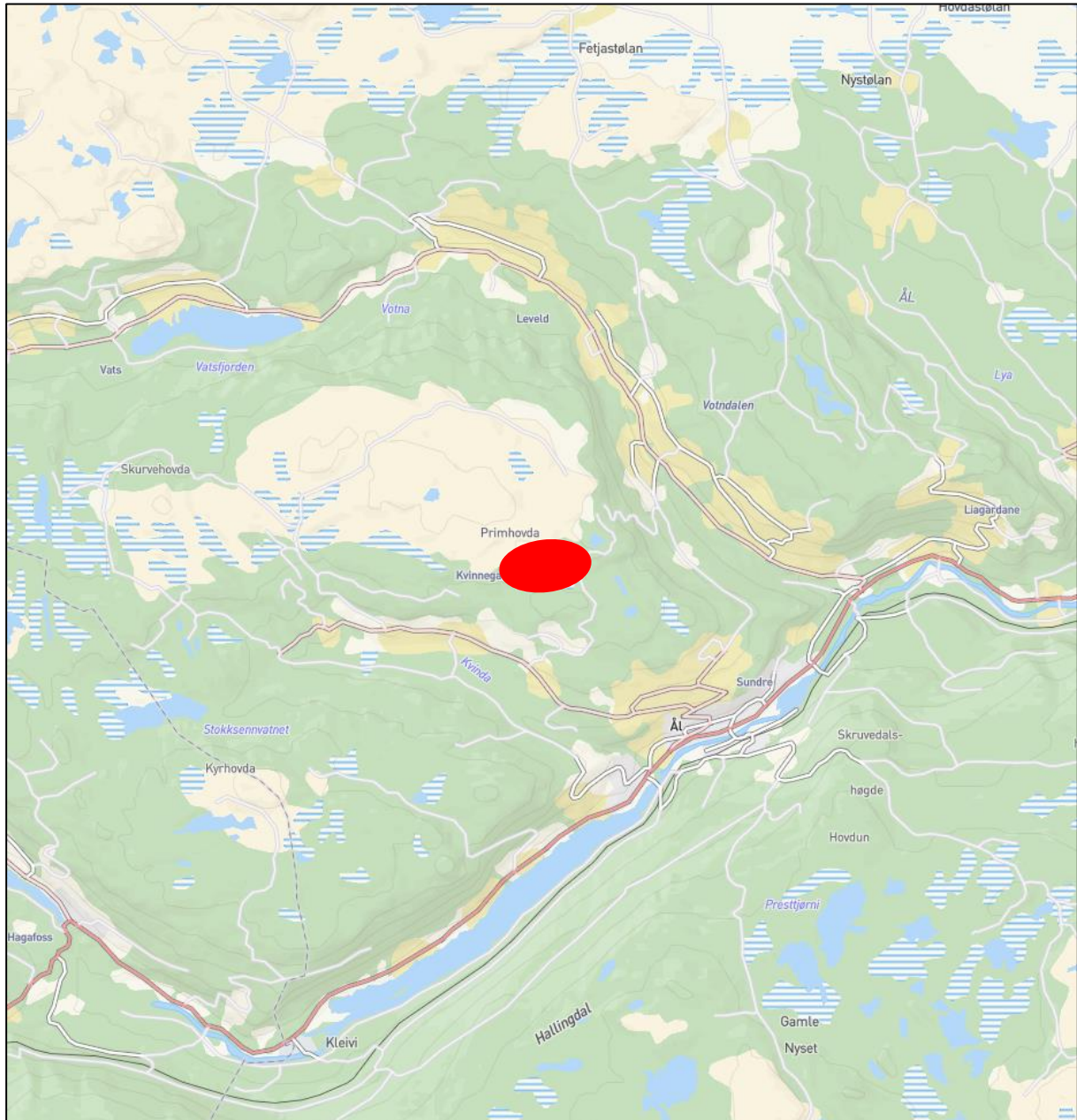
Oppdragsgiver:	Buskerud Boligutvikling AS
Tittel på rapport:	Planinitiativ
Oppdragsnavn:	Detaljregulering område H3 Primhovda - Ål kommune
Oppdragsnummer:	630345-01
Utarbeidet av:	Rannveig Brattegard
Oppdragsleder:	Rannveig Brattegard
Tilgjengelighet:	Åpen

Innhold

1. INNLEDNING	3
2. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULRINGSPLANER.....	4
3. FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
4. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET	5
5. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK	5
6. UTBYGGINGVOLUM, BYGGEHØYDER OG FORM.....	5
7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	6
8. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER.....	6
9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	6
10. SAMFUNNSSIKKERHET	6
11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING	6
12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING	7

1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Buskerud Boligutvikling AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for område H3 i kommunedelplan for Primhovda i Ål kommune.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet ved Primhovda i Ål kommune. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen og omfatter område H3.

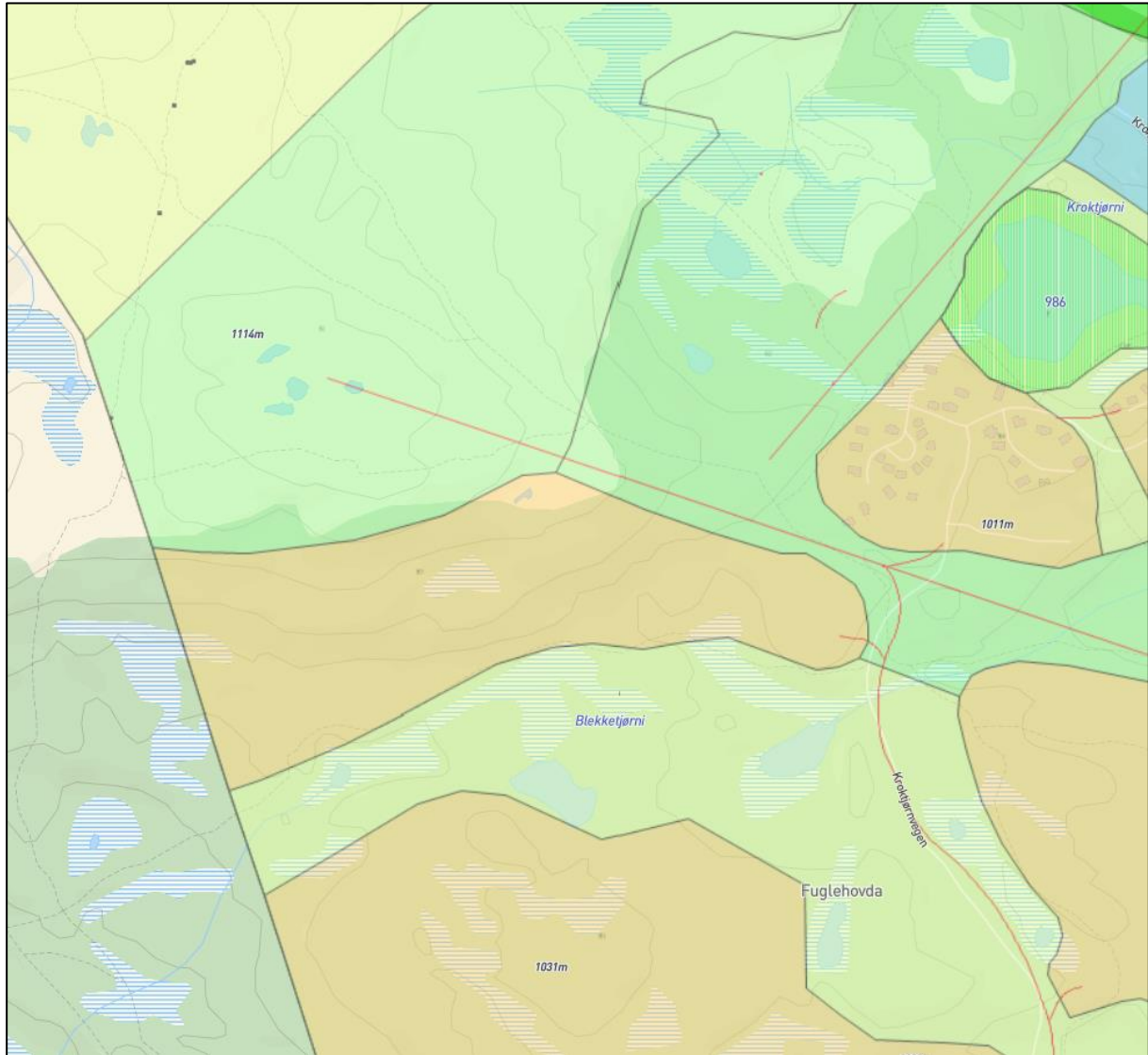
Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.

Det bes om et oppstartsmøte med Ål kommune så snart som mulig for å klargjøre forutsetningene for videre planarbeid.

2. FORHOLDET TIL OVERODNA PLANER OG GJELDEDE REGULERINGSPLANER

Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommunedelplan Primhovda, PlanID 2006006 (ikraftsettelsesdato 19.10.2006).

Område H3 er i planen satt av til fremtidig fritidsbebyggelse.



Figur 2: Utsnitt kommunedelplan Primhovda. Planområdet omfatter område H3.

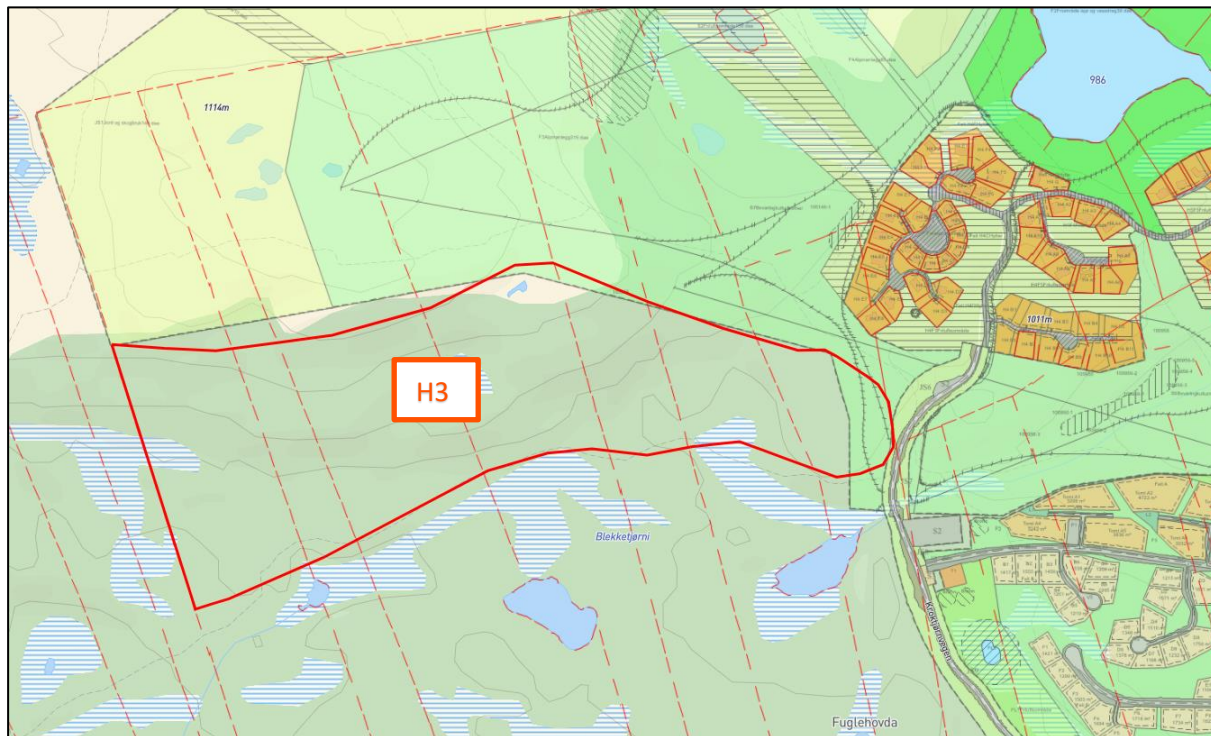
3. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye fritidsboliger.

Det er ønskelig å legge til rette for en planløsning og et hytteområde som utnytter områdets særpreg og kvaliteter. Det skal gjennom planarbeidet legges vekt på en funksjonell og god grønnstruktur for å sikre tilgjengelighet til omkringliggende turterreng og ski in/ski out til Ål skisenter.

4. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET

Planområdet vil i utgangspunktet omfatte områdene H3 i kommunedelplan for Primhovda. Det må i planprosessen vurderes om planavgrensningen skal tilpasses planavgrensningen i tilgrensende reguleringsplan; Flatereguleringsplan for øvre Ålsåsen.



Figur 3: Kartutsnitt med tilgrensende reguleringsplaner. «Flatereguleringsplan Øvre-Ålsåsen» avgrensning planområdet H3 mot nord og øst. Avgrensningen til område H3 i kommunedelplan Primhovda er vist med rød strek.

5. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Innenfor planområdet vil det legges til rette for etablering av fritidsboliger.

Det vil gjennom planarbeidet være viktig å se på hvordan man kan legge til rette for en helhetlig utvikling av området som spiller godt sammen med eksisterende bebyggelse og omkringliggende omgivelser. Det er ønskelig å legge til rette for nye bebyggelse som er godt tilpasset eksisterende terreng.

Vurdering av utbyggingsomfang og plangrep vil bli en viktig del av reguleringsplanprosessen.

6. UTBYGGINGVOLUM, BYGGEHØYDER OG FORM

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil bli vurdert opp mot overordnet plan, omkringliggende områder og behov for gjennomføring av ønsket utvikling i området.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil bli vurdert i planprosessen.

7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Det vises til formålet med planarbeidet, jf. kap. 3.

Det skal innenfor planområdet bygges fritidsboliger etter TEK 17 standard.

8. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planen skal legge til rette for et helhetlig grep og en helhetlig utvikling i området. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse og sikrer at området fremstår helhetlig med tilpassing til eksisterende omgivelser, terreng, landskap og bebyggelse.

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material- og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt igjennom bestemmelsene.

Planløsningen vil bli nøye vurdert gjennom planprosessen og løsningen vil bygge på vurderinger gjort i felten og faglige analyser.

Føringer gitt i overordnet plan vil bli vurdert for å legge til rette for en helhetlig og fremtidsretta løsning.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Utviklingen forventes å bidra positivt og styrke fritidstilbudet i Ål kommune. Videre vil planen muliggjøre grunneier sitt ønske om videreutvikling av eiendommen.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017). Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING

Det vil legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

- Ål kommune
- Viken fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- NVE
- Mattilsynet
- Statens vegvesen
- Hallingdal renovasjon
- Hallingdal kraftnett
- Hallingdal brannvesen

Det legges ikke opp til en utvidet medvirkningsprosess, åpne møter etc., med det vil bli tatt direktekontakt og lagt opp til møter ved behov.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNING

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Planarbeidet er vurdert til å være i tråd med overordna plan og omfattes dermed ikke av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8 og §10.

Det vil gjennom planprosesser bli gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap, estetikk, flom og skred vil bli utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse som vil følge planmaterialet, jf. kap. 10.