

Detaljregulering Rosengardshovda sør – Ål kommune

Planbeskrivelse



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Buskerud Boligutvikling AS

Tittel på rapport: Detaljregulering Rosengardshovda sør - Ål kommune

Oppdragsnavn: Detaljregulering område H3 Primhovda - Ål kommune

Oppdragsnummer: 630345-01

Utarbeidet av: Rannveig Brattegard/Allan Hjorth Jørgensen

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

01	6. jun. 2023	Planbeskrivelse	RBR/AHJ	JAA
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Buskerud Boligutvikling AS til å utarbeide detaljregulering Rosengardshovda Sør (område H3 i kommunedelplan for Primhovda) i Ål kommune. Planen legger til rette for ny fritidsbebyggelse i form av enkelt tomter.

Sandra Marie Paulsen og etterfølgende Siri Rueslåttén Nedremyr har vært Ål kommune sin kontaktperson for oppdraget.

Rannveig Brattegard etterfulgt av Allan Hjorth Jørgensen har vært oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Denne planbeskrivelsen er justert etter at planen var til 2. gangs behandling den 1.6.2023.

Ål, 06.06.2023

Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder

Judith Aakre
Kvalitetssikrer

Innhold

1.	Innledning	6
1.1.	Formål	6
1.2.	Oppdragsgiver og eiendomsforhold	7
1.3.	Planlegger	7
2.	Planområdet og eksisterende forhold	8
2.1.	Beliggenhet og størrelse	8
2.2.	Forholdet til gjeldene planer	10
3.	Prosess	12
3.1.	Historikk	12
3.2.	Innkømne merknader	12
3.3.	Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»	16
4.	Planforslag	17
4.1.	Planløsning	17
4.2.	Trafikale forhold	20
4.3.	Vann- og avløp	21
4.4.	Landskap og estetikk	21
4.5.	Naturmiljø	22
4.6.	Friluftsliv og grønnstruktur	26
4.7.	Barn og unges interesser i planlegging	29
4.8.	Kulturminner	30
4.9.	Støy	30
4.10.	Flom og skred	31
4.11.	Klima og energi	33
4.12.	ROS-analyse	33

Vedlegg:

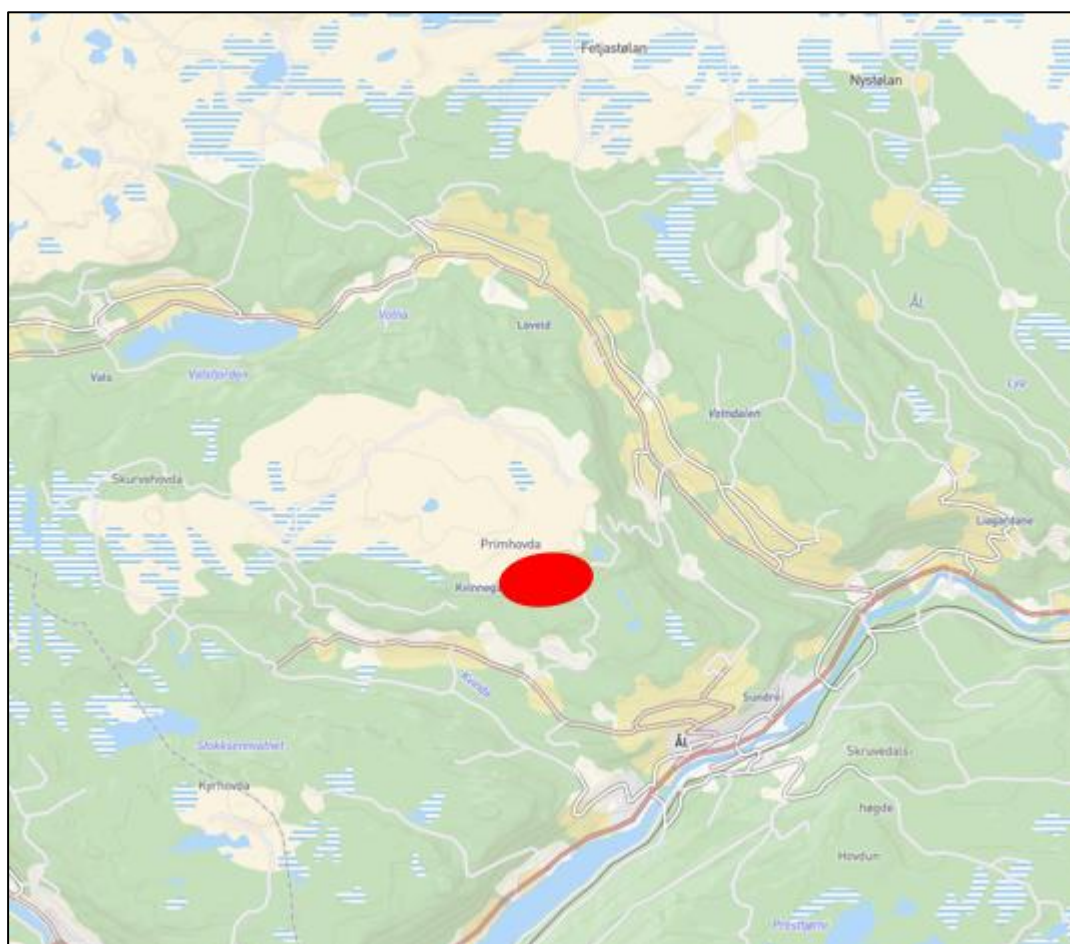
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- TC101 til TC105
- Ortofoto med reg. plan
- Helningskart med reg. plan
- VA-oversiktstegning
- Oversiktstegning VA
- Kulturminneregistrering
- Naturmiljøkartlegging
- Skredfarevurdering

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med planarbeidet har vært å legge til rette for nye fritidsboliger innenfor område H3 i områderegulering for Primhovda.

Det har vært ønskelig å legge til rette for en planløsning og et hytteområde som utnytter områdets særpreg og kvaliteter. Det har gjennom planarbeidet blitt lagt vekt på en helhetlig løsning med en funksjonell og god grønnstruktur for å sikre tilgjengelighet til omkringliggende turterreng og ski in/ski out til Ål skisenter.



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

1.2. Oppdragsgiver og eiendomsforhold

Oppdragsgiver er Buskerud Boligutvikling AS. Planområdet omfatter deler av eiendommene 114/1, 99/3, 99/1, 105/2, 105/1 og 100/1.

1.3. Planlegger

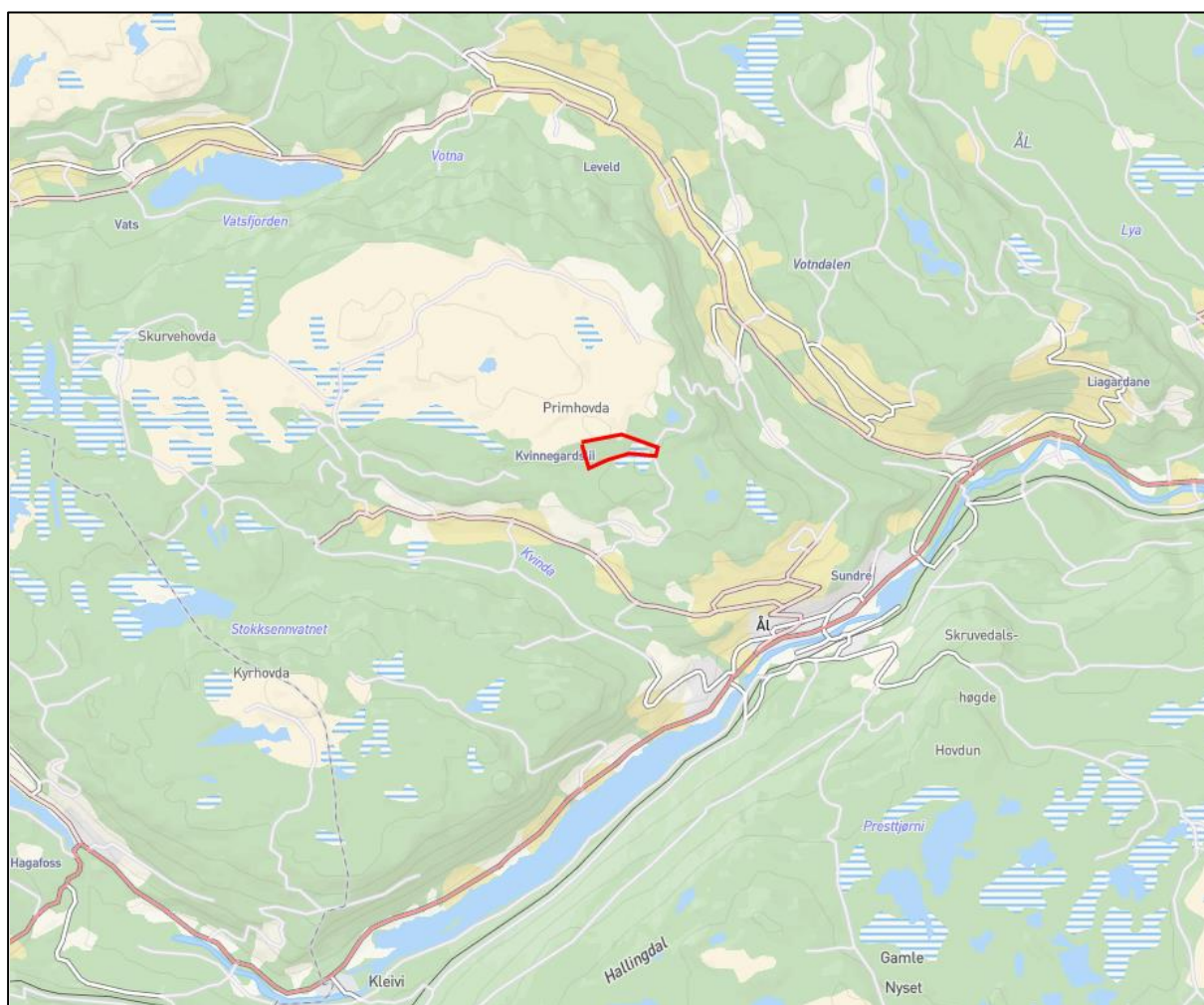
Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1000 tilsatte fordelt på over 30 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak lokalisert på Ål og har 9 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved arealplanlegger Rannveig Brattegard. Andre medarbeidere som har bidratt er Vidar Diseth (teknisk tegner), Magnus Skringo (VA avløp), Judith Aakre (KS) og Allan Hjorth Jørgensen (medarbeider plan og oppdragsleder).

2. Planområdet og eksisterende forhold

2.1. Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger ved Primhovda og Rosengardshovda i Ål kommune, i underkant av 5 km (luftlinje) nord for Ål sentrum, og omfatter deler av eiendommene 114/1, 99/3, 99/1, 105/2, 105/1 og 100/1. Planområdet er i dag ubebygget og har en størrelse på ca. 357 daa.



Figur 2: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet ved Primhovda i Ål kommune. Planområdet ligger innenfor den røde markeringen og omfatter område H3 i kommunedelplan for Primhovda.

Planområdet avgrenses i sør av myr, sti og skiløype, mens det i nord beveger seg opp mot tregrensa. I øst avgrenses planområdet av regulert alpintrasé og Kroktjørnvegen.

Planområdet er overordnet hellende fra nord til sør. Videre er planområdet småkupert med små topper og koller internt i planområdet. Det er også en markant kant som går midt igjennom planområdet fra vest til øst. Denne kanten deler på mange måter planområdet i to. Ellers er det innimellom i planområdet noe myr og våte områder. Myrområdet berøres ikke av ny bebyggelse.



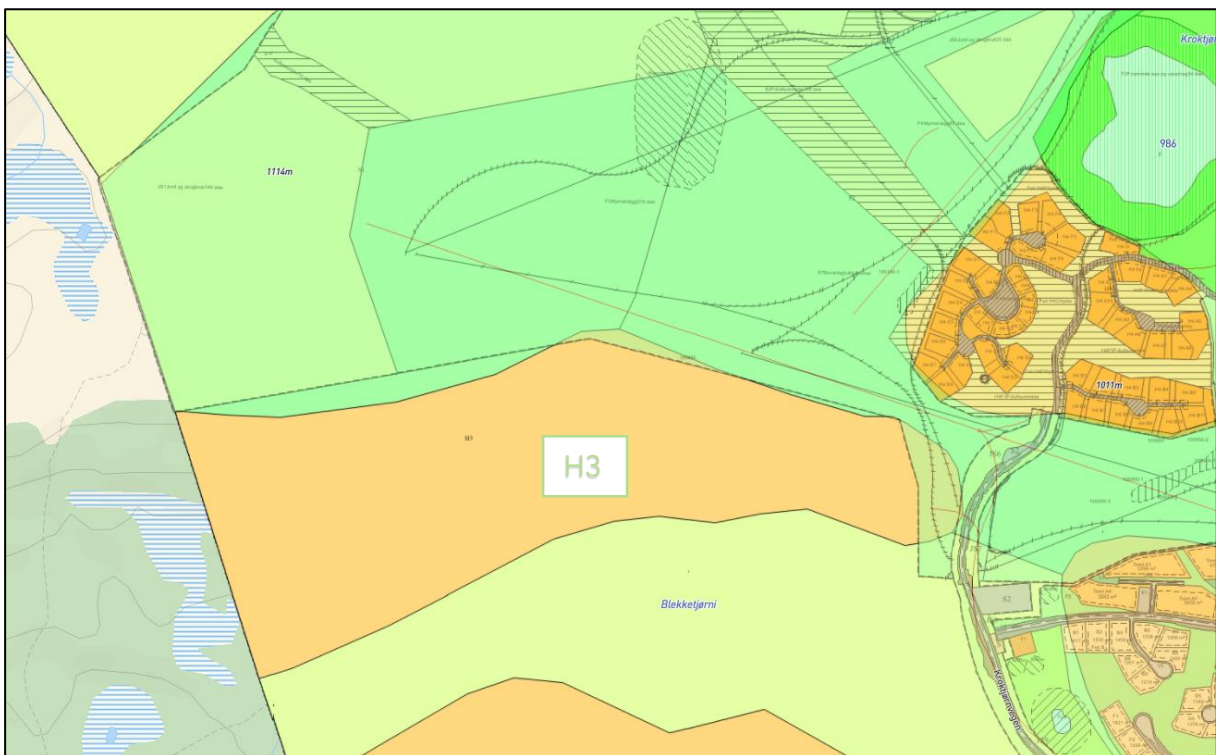
Figur 3: Bildet viser deler av planområdet med myr i framkant og helning i bakkant.



Figur 4: Bildet viser deler av planområdet med deler av den markante kant som går igjennom planområdet.

Det er fra planområdet kort avstand til stier og løyper både vinterstid og sommerstid. Det er planer om skiheis opp til- og alpintrasé fra Rosengardshovda. En realisering av dette vil gi gode muligheter for ski in/out fra planområdet. Regulert alpintrasé kan ses med mørkegrønt i kartutsnittet under. Traséen vil gå under Kroktjørnvegen i allerede etablert kulvert.

Planområdet omfatter i utgangspunktet områdene H3 i kommunedelplan for Primhovda. Planavgrensningen er tilpasset planavgrensningen i tilgrensende reguleringsplan; Flatereguleringsplan for øvre Ålsåsen.

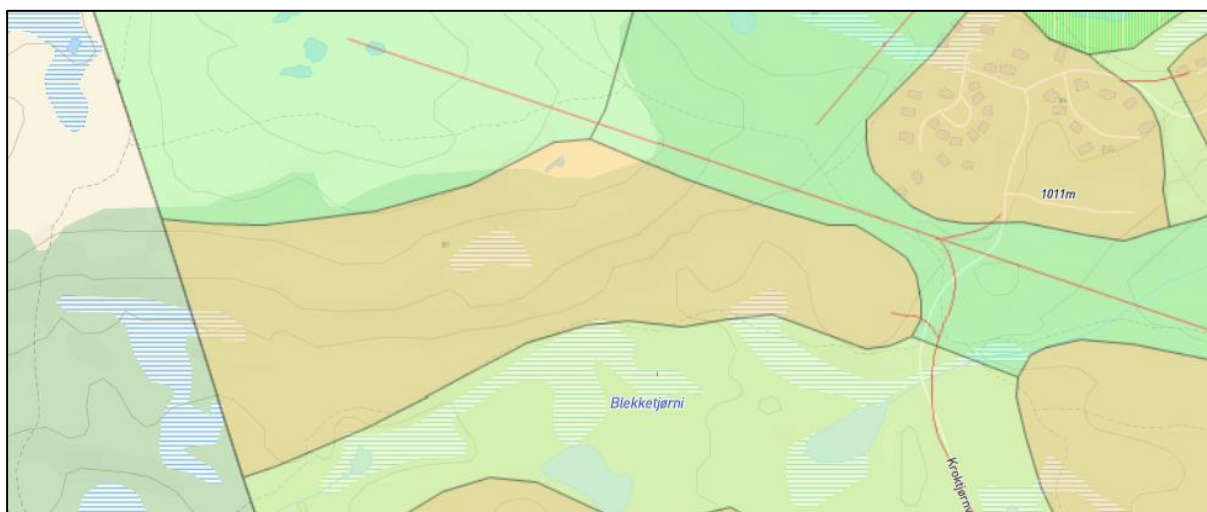


Figur 5: Kartutsnitt viser deler av kommunedelplan for Primhovda med tilgrensende reguleringsplaner. «Flatereguleringsplan Øvre-Ålsåsen» avgrensning planområdet H3 mot nord og øst.

2.2. Forholdet til gjeldene planer

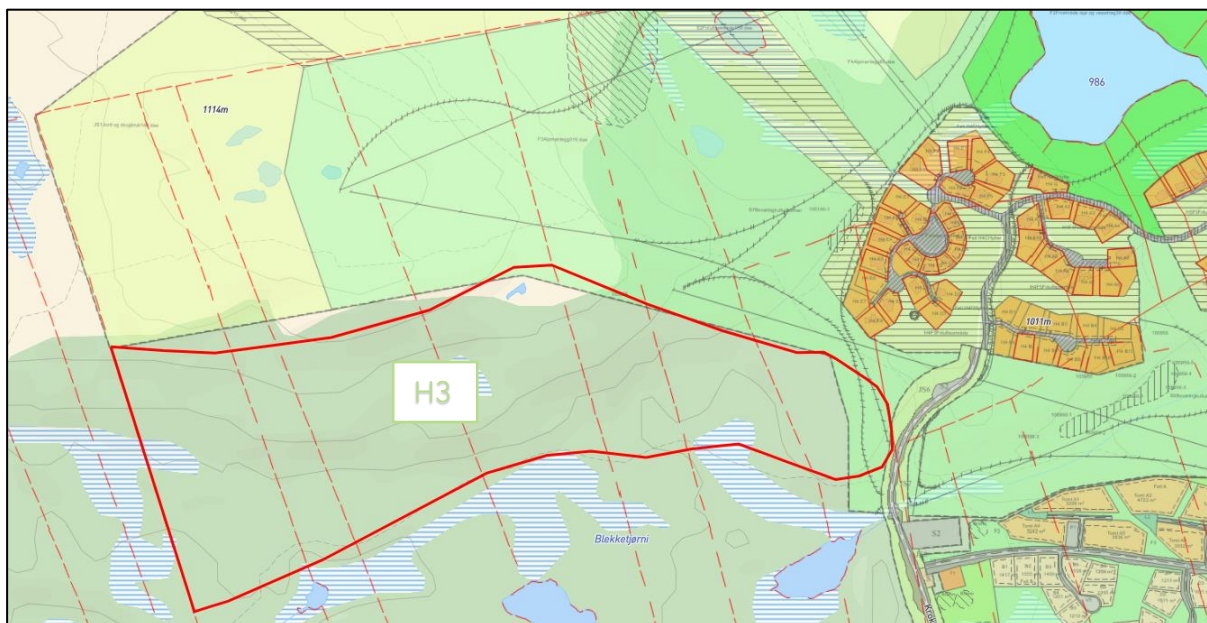
Gjeldene føringer for planområdet finner man i kommunedelplan for Primhovda, PlanID 2006006 (ikraftsettelsesdato 19.10.2006).

Område H3 er i planen satt av til fremtidig fritidsbebyggelse.



Figur 6: Utsnitt kommunedelplan for Primhovda. Planområdet omfatter område H3.

Tilgrensende til planområdet er Flatereguleringsplan for øvre Ålsåsen. Planområdet er tilpasset denne. Planen regulerer alpintrasé tilgrensende planområdet som legger noen føringer for planen, særlig i øst.



Figur 7: 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.

3. Prosess

3.1. Historikk

Det ble 01.12.2020 holdt oppstartsmøte med Ål kommune hvor aktuelle hovedpunkter og problemstillinger i planarbeidet ble gjennomgått. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 22.12.2020. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 01.02.2021.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Innhold	Resymé
NVE Datert 25.01.2021	NVE understreker at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Videre understreker NVE at det på reguleringsplannivå ofte vil være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. NVE påpeker at økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares.	Planområdet er hverken berørt av faresone eller aktsomhetszone for flom eller skred. Overvann er omtalt i vedlagt VA-plan og sikret ivaretatt på hver enkelt tomt gjennom situasjonsplan i forbindelse med byggesak. Myrene innenfor planområde vil ikke berøres av ny bebyggelse.
Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert 25.01.2021	Statsforvalteren er ut ifra nasjonale og viktige regionale miljøinteresser kritisk til utbygging i området med bakgrunn i at området beveger seg opp mot	En utbygging innenfor området er avklart i overordnet plan. Temaene Statsforvalteren tar opp er

	<p>snaufjellet, består av en del bratt terreng og består av en del myr og våtmark. Statsforvalteren ber om at konsekvenser for friluftsliv, grønnsstruktur, landskap, naturmangfold, myr og vassdrag og blir tilstrekkelig utredet, og at hensyn til disse interessene blir ivaretatt i tråd med nasjonale føringer. Det må som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Statsforvalteren understreker videre at sammenhengende grønnsstrukturer og god landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse, er viktig og at landskapsanalyser bør danne grunnlag for dette. Videre understrekes det at terreng brattere enn 1:4 ikke bør bygges ut og at terreng mellom 1:4 - 1:6 bør bare bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning. Statsforvalteren påpeker at deler av området består av myr og våtmark og understreker at utover viktige landskaps- og friluftsverdier som ofte er knyttet til disse områdene er myra viktig for naturmangfoldet, som flomdemper, rensing av vann og som karbonlager. Videre vises det til at det i Naturbasen til Miljødirektoratet er registreringer av viktig naturmangfold i nærområdet. Med dette som bakgrunn mener Statsforvalteren det også er potensiale for viktig naturmangfold innenfor</p>	<p>beskrevet og vurdert i egne kapitler i planbeskrivelsen. Når det gjelder hensynsynet til friluftsliv og grønnsstruktur tar planen hensyn til eksisterende stier og skiløyper i området. Det er videre lagt til rette for gode koblinger fra området og igjennom området til omkringliggende rekreasjonsområder. Ny bebyggelse vil ikke plasseres over tregrensa. Myrene innenfor planområdet berøres ikke av ny bebyggelse. Planen legger også opp til en utbygging som tilpasser seg landskapet. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og det er i planprosessen gjennomført en naturmiljøkartlegging, se vedlegg. Denne viser 5 forekomster av rikmyr innenfor planområdet. Disse berøres ikke av tiltak. Når planarbeidet startet var det ikke registrert arter eller naturtyper av spesiell forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det er utarbeidet et</p>
--	--	---

	<p>planområdet. Mener det derfor bør utføres en kartlegging av naturmangold. Videre bes det om at det som et viktig grunnlag for planen utarbeides diverse illustrasjoner over tenkt utbygging av området for å visualisere virkningen av den planlagte utbyggingen. Ber også om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og det forutsettes at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.</p>	<p>illustrasjonsmateriale som viser mulig utbygging innenfor planområdet. Det er utarbeidet en ROS-analyse. ROS-analysen er oppsummert i eget kapittel i planbeskrivelsen, mens fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.</p>
<p>Viken Fylkeskommune Datert 06.01.2021</p>	<p>Viken Fylkeskommune understreker viktighetene av en balansert utvikling som ivaretar naturverdier og ber om at viktige turstier bevares i planområdet. Fylkeskommunen legger til grunn at de bratteste områdene (fra 1:4 og brattere) ikke bygges ned, og at områder med en bratthet på mellom 1:4 - 1:6 kun bygges ut med spesielle hensyn til landskap og terreng. Videre påpekes det at etablering av nye fritidsboliger vil øke aktiviteten i området og vil skape noe økt trafikk på vegnettet og i eksisterende kryss/avkjørsler og det understrekes at det må redegjøres for trafikkøkning som følge av utbyggingen og hvordan trafikken vil påvirke kapasiteten i kryss/avkjørsler fra fylkesvegnettet. Viken fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering i området. Under registreringen ble det til sammen påvist 4 nye kullgroper. Kullfremstillingsanlegg er automatisk fredete kulturminner,</p>	<p>Når det gjelder hensynet til friluftsliv og grønnstruktur tar planen hensyn til eksisterende stier og skiløyper i området. Det er videre lagt til rette for gode koblinger fra området og igjennom området til omkringliggende rekreasjonsområder. Planforslaget legger til rette for en utbygging tilpasset landskapet i området. Det er også utarbeidet et illustrasjonsmateriale som illustrerer konsekvensene av utbyggingen. De trafikale konsekvensene av planen er vurdert og beskrevet under avsnittet «trafikale forhold». Krysset og veg til planområdet er utbedret og bygget i tråd med krav i gjeldene plan.</p>

	<p>jamfør kulturminnelovens § 4. Alle automatisk fredete kulturminner har i tillegg en sikringssone på minimum 5 meter utenfor synlig ytterkant. Kulturminnevernet sitt krav er at kulturminner ikke skal bli liggende inne i et byggeområde slik at de kan bli skadet. Dersom det er nødvendig for å få til en utbygging, kan enkeltminner søkes frigitt gjennom en dispensasjon fra kulturminneloven. Ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.»</p>	<p>Dette vurderes til å ha kapasitet til trafikkøkningen planen vil medføre. Registrert kulturminner ønskes søkt frigitt da de blir berørt av ønsket utbygging. Bestemmelsen det vises til er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p>
<p>Mattilsynet Datert 19.01.2021</p>	<p>Mattilsynet viser til «Nasjonale mål for vann og helse». Er ikke kjent med om det foreligger eksisterende felles vannforsyning som den nye utbyggingen kan knytte seg til, eller om det må bygges nytt fellesanlegg. Forventer at utbyggingen uansett forsynes fra en felles vannforsyning der råvannet behandles for å fjerne evt. mikroorganismer (jfr. drikkevannforskriften § 13). Utbyggingen vil innebærer en produksjon av mer enn 10 m³</p>	<p>For forhold knyttet til vann og avløp vises det til vedlagt vann- og avløpsplan.</p>

	drikkevann per døgn. Vannforsyningssystem som skal dimensjoneres for å gi produsert vann per døgn på minst 10 m ³ drikkevann er plangodkjenningspliktig. Planen skal være godkjent av Mattilsynet før byggestart (drikkevannforskriften § 18).	
Kvinnegardslia og Øvre-Ål skiløypelag Datert 28.01.2021	Vil gjøre oppmerksom på at adkomstveg til nytt felt vil krysse eksisterende skiløype. Ber om at dette blir hensyntatt i der videre planarbeidet.	Adkomstløsningen inn i feltet har blitt nøye vurdert i planprosessen. Det er lagt til rette for en løsning det vegen krysser skiløypetrasé. Dette forutsetter at man ved brøyting av veg og tråkking av skitrasé gjør tilpassinger i kryssingsområdet.

3.3. Utredningskrav i forhold til «forskrift om konsekvensutredning»

Plangrepet og utviklingspotensialet i planområdet er vurdert i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Foreslått arealbruk er vurdert til å være i tråd med overordna plan, og omfattes derfor ikke av omfangskriteriene etter forskriftens §§6-8. Reguleringsplanen forholder seg i all vesentlig grad til de føringer som er gitt i overordnet plan.

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

4. Planforslag

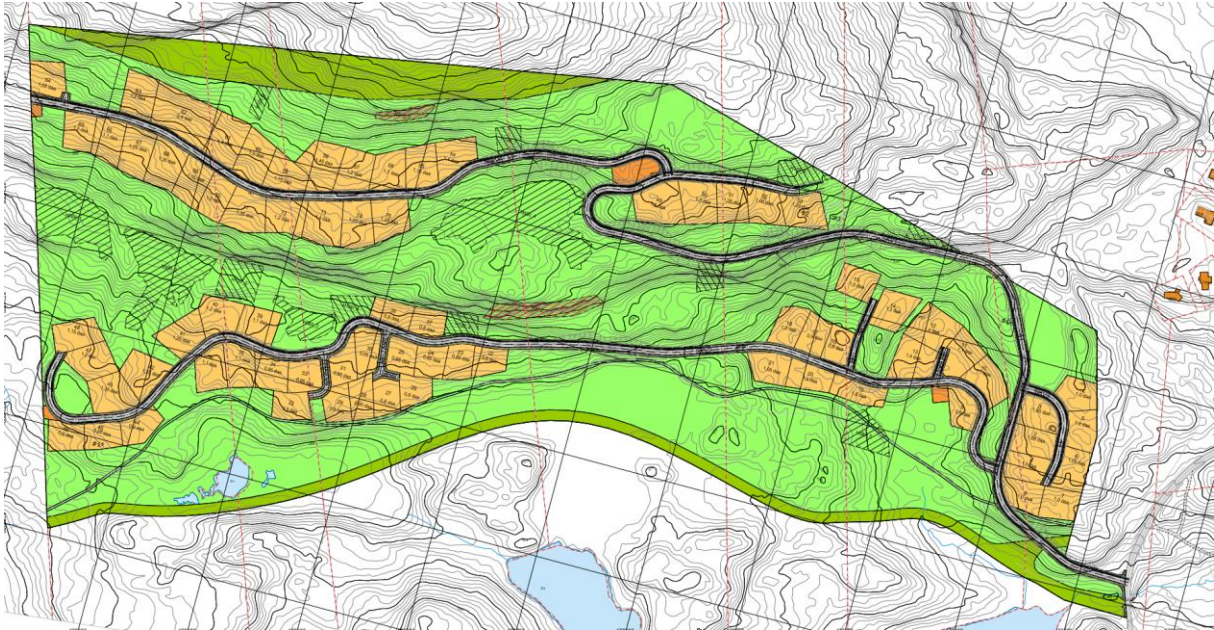
4.1. Planløsning

Planforslaget levert til 1. gang behandling la til rette for 99 nye tomter for fritidsbebyggelse. To av tomtene tillatt med dobbel hytter så totalt antall enheter var 101. Planløsningen bygger på befaringer i området og grundige faglige analyser som helningsanalyse og naturmiljøkartlegging. Det er tatt hensyn til eksisterende landskap og terreng, eksisterende grønnstruktur og myrområder i området.



Figur 8: Plankart til 1. gangs behandling.

Etter kommunal behandling ble antall enheter redusert fra 99 til 75.



Figur 9: Plankart etter 2. gangs behandling.

Adkomst til området er via Kroktjørnvegen. Det opprettes ny avkjøring inn i planområdet i sør. De trafikale forholdene er beskrevet under avsnittet «trafikale forhold».

Byggeområdene innenfor planområdet avgrenses i stor grad av naturgitte forhold som myr og terreng. I sør avgrenses utbyggingsområde av myr, tursti og skiløype. Mot nord avgrenses utbyggingsområdet av tregrensa. Ny bebyggelse er ikke plassert over tregrensa. Internt i området avgrenses byggeområdene av terreng og myr.

Nye tomter innenfor området vil ha gode solforhold og spesielt tomtene på oversiden vil ha en fantastisk flott utsikt. Alle tomtene vil ha umiddelbar nærhet til tur og løypenett i området.

Det er et noe utfordrende terreng i området. Overordnet er terrenget hellende fra nord til sør med en markant bratt kant midt i området fra øst til vest.

Område for tomter ligger på både oversiden og nedsiden av denne markante kanten. Det har vært viktig å se på muligheten til å utnytte områdene på både oversiden og undersiden. Det har derfor vært viktig å se på hvordan man med ny veg kan komme seg opp denne kanten.

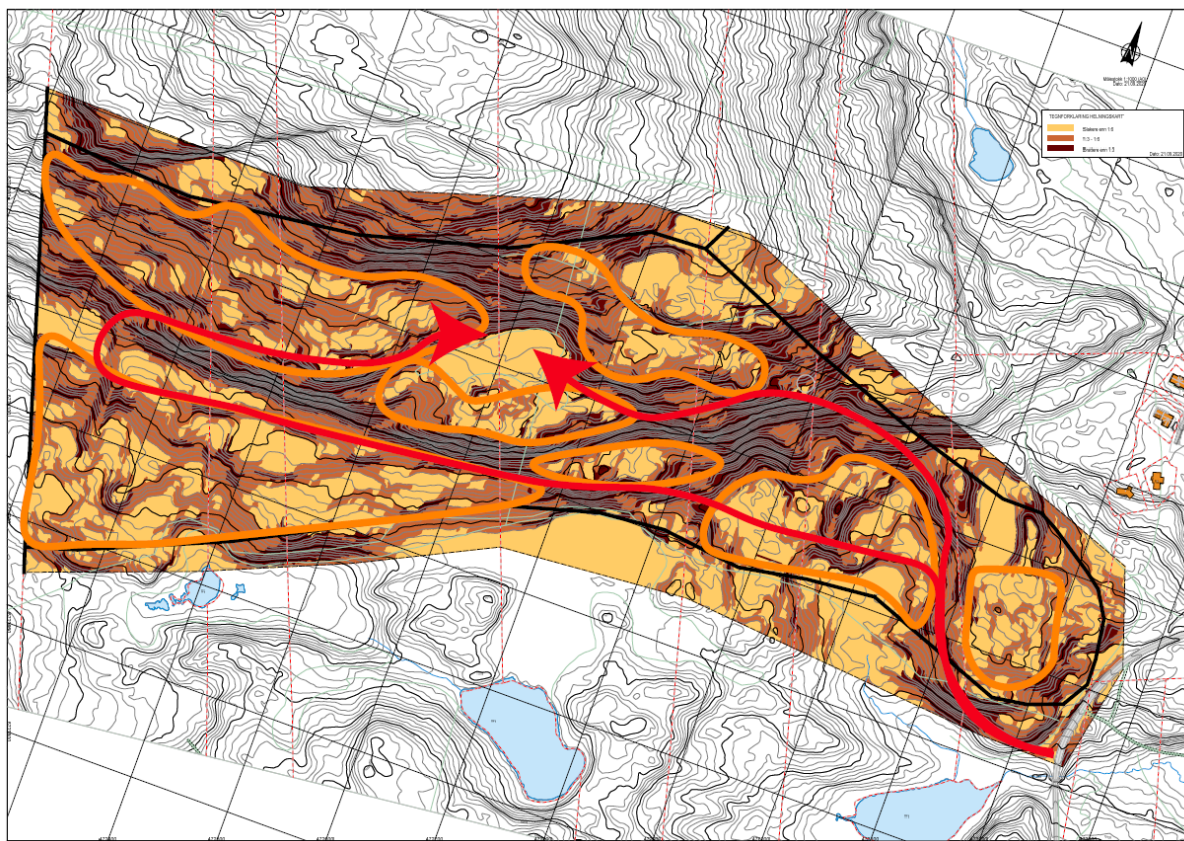
Det ble tidlig i prosessen klart at det var to mulige vegløsninger for å nå de aktuelle områdene for ny utbygging.

Det ene alternativet var å legge til rette for veg på nedsiden av kanten som tar med seg utbyggingsområdene på nedsiden på veg inn før den videre svinger seg opp og tar med seg områdene på oversiden av kanten.

Det andre alternativet var å legge til rette for at vegen deler seg i starten av planområdet hvor en veg går på nedsiden av kanten og en går på oversiden av kanten.

Utsnittet på neste side viser et helningskart over området. De lyse områdene viser området med helling under 1:6. De oransje områdene viser områder med helling mellom 1:6-1:3. De mørke områdene viser området med helling brattere enn 1:3.

Videre visere utsnittet overordnede utbyggingsområder i området som ble klare tidlige i prosessen. Områdene er vist med oransje strek. Videre illustrerer utsnittet de to hovedalternativene for vegløsninger for hovedveger inn i områdene. I starten av planarbeidet ble disse 2 løsninger vurdert med positive og negative konsekvenser før det ble landet på den valgte løsning, hvor vegsystemet relativt tidlig deler seg i 2. En til det nedre område langs med myrdraget her og en som betjener de bebyggbare arealer i øvre del av området.



Figur 10: Temakart: sonering av byggeområder og mulige adkomster.

4.2. Trafikale forhold

Vegsystemet er lagt med slake stigninger på 8 % i tråd med de nye ønsker fra brannvesenet. Dette gir et relativt omfattende vegnett.

Det at vegsystemet tidlig deler seg i 2 gjør at trafikken blir delt opp og at det egentlig bare er 2 hytter som vil få all trafikken forbi.

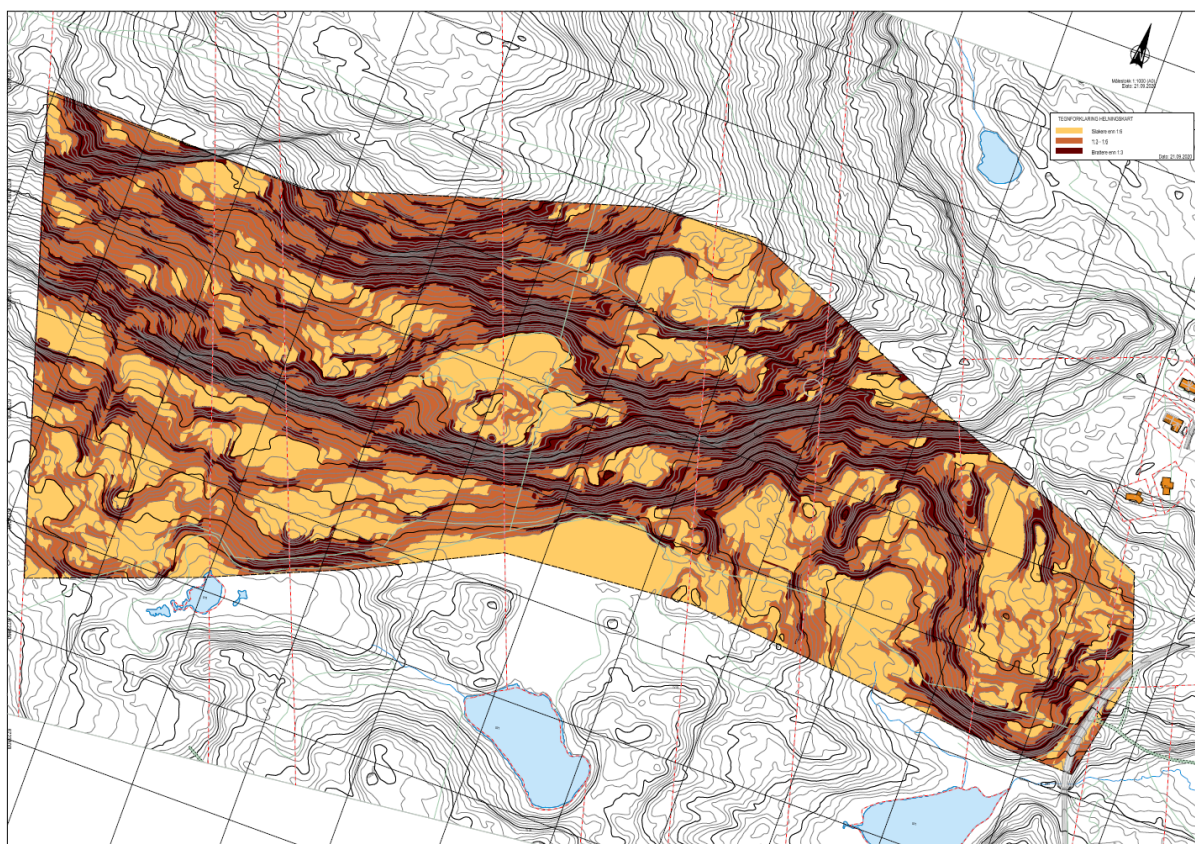
Eksisterende skiløype går under Kroktjørnvegen og denne undergangen videreføres uforandret. Skiløypen som i dag kommer ned parallelt med Kroktjørnvegen er omregulert, slik at den krysser den nye veg litt inne i området. Dette er gjort for at kryssingen skal skje på et oversiktlig punkt og at skiløpere ikke har fart når de skal krysse vegen.

4.3. Vann- og avløp

For informasjon om vann- og avløpsløsninger vises det til vedlagt vann- og avløpsplan.

4.4. Landskap og estetikk

Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene.



Figur 9: Helningsanalyse.

Terrenget innenfor området er overordnet hellende fra nord til sør. Enkelte partier innenfor planområdet er relativt bratt, mens andre områder er flate. Igjennom området fra øst til vest går en markant terrengkant. Byggeområdene ligger både nord og sør for denne kanten. Ny veglinje vil oppta det meste av høydeforskjellen innenfor planområdet, mens bebyggelsen i hovedsak vil plasseres på de flatere partiene. Videre sikrer

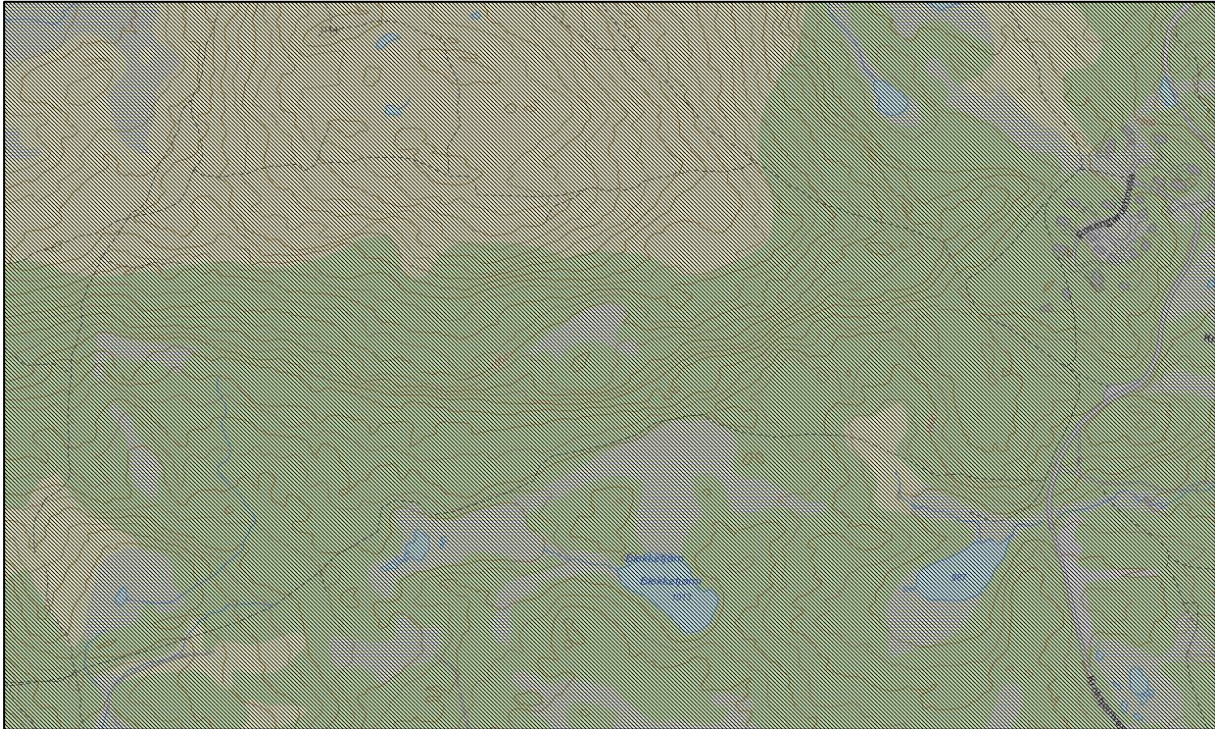
reguleringsbestemmelsen at ny bebyggelse må terrengtilpasses for å minske terrenginngrepene.

Det er i planprosessen blitt utarbeidet en 3D modell i ArvGis, som er brukt for utforming av området og som kommunens saksbehandler vil bli tilbudt å bruke i saksbehandlingen og politisk behandling av planen. Modellen er god for å kunne se hvordan feltet og utsikt vil bli fra alle plasser i området.

4.5. Naturmiljø

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

Utsjekken viser at området ligger innenfor et område for klimatisk verneskoggrense. Datasettet viser grenser for skog anses som tjener til vern for annen skog eller gir vern mot naturskader fordi den står opp mot fjellet eller ut mot havet. Vernskog er ikke fredet, men hogst i verneskog skal følge retningslinjer gitt av fylkeslandbruksstyret.



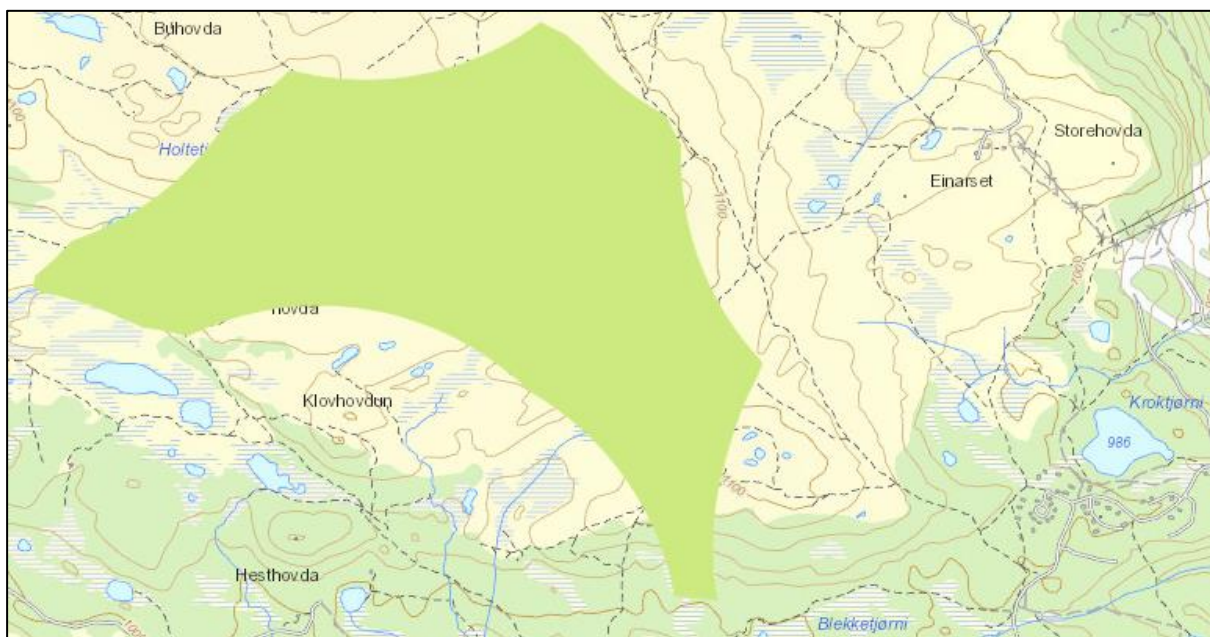
Figur 10: Utsnittet viser at området er del av området med verneskog. Utsnittet er hentet fra www.naturbase.no

Sonene for verneskog som planområdet er en del av dekker store deler av Norge. Det er i planprosessen gjennomført en naturmiljøkartlegging i området. Det ble igjennom denne ikke gjort funn av spesielt verdifull skog.



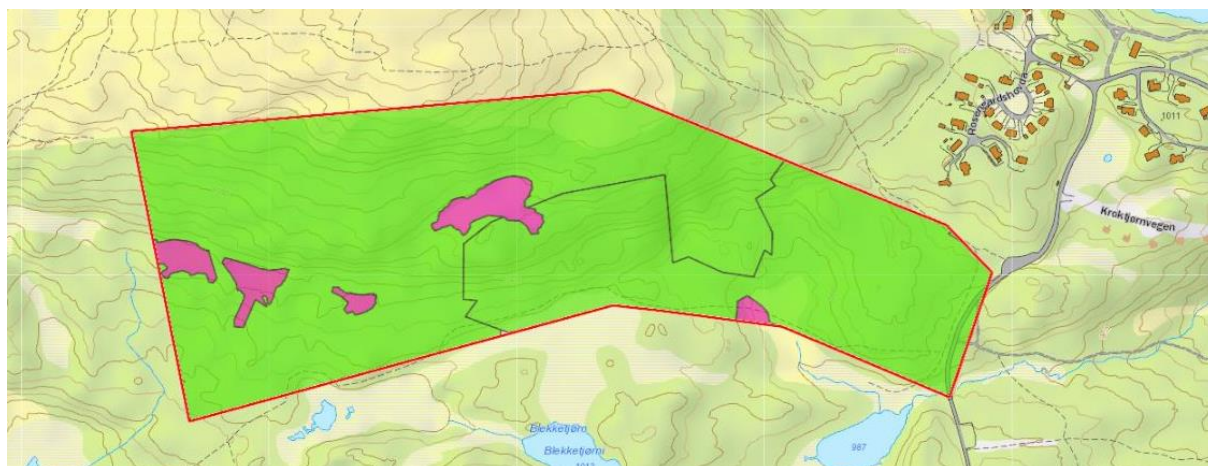
Figur 11: Utsnitt verneskog. Utsnittet er hentet fra:
https://register.geonorge.no/data/documents/produktark_Vernskog_produktark-s-l-vernskog_.pdf

Utsjekken viser også at området er del av et område som kategoriseres som inngrepsfrie naturområder. Dette vil si at områder ikke er påvirket av stor infrastrukturell utvikling. Planområdet ligger i utkanten av dette området, mens kjerneområdet i denne sonen ligger i områdene rundt Primhovda. Det vil i den sammenheng trekkes fram at en utbygging innenfor området er avklart i overordnet plan. Det er i prosessen gjennomført en naturmiljøkartlegging og utviklingen vil holde seg nedenfor skoggrensene og anses ikke for å berøre denne sonen i vesentlig grad.



Figur 12: Utsnitt inngrepsfire naturområder. Utsnittet er hentet fra www.naturbase.no.

Det er i planprosessen gjennomført en naturmiljøkartlegging i området. Det er registrert 4 lokasjoner med rikmyr og en naturbeitemark, se rosa i utsnittet under. Lokasjonen er gitt hensynsoner bevaring av naturmiljø i planen og vil ikke bli berørt av nye tiltak. For ytterligere informasjon vises det til vedlagt rapport.



Figur 13: Registreringskart naturmiljøkartlegging. Rosa områder viser registrerte rikmyrer.

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven anses for å være ivaretatt.

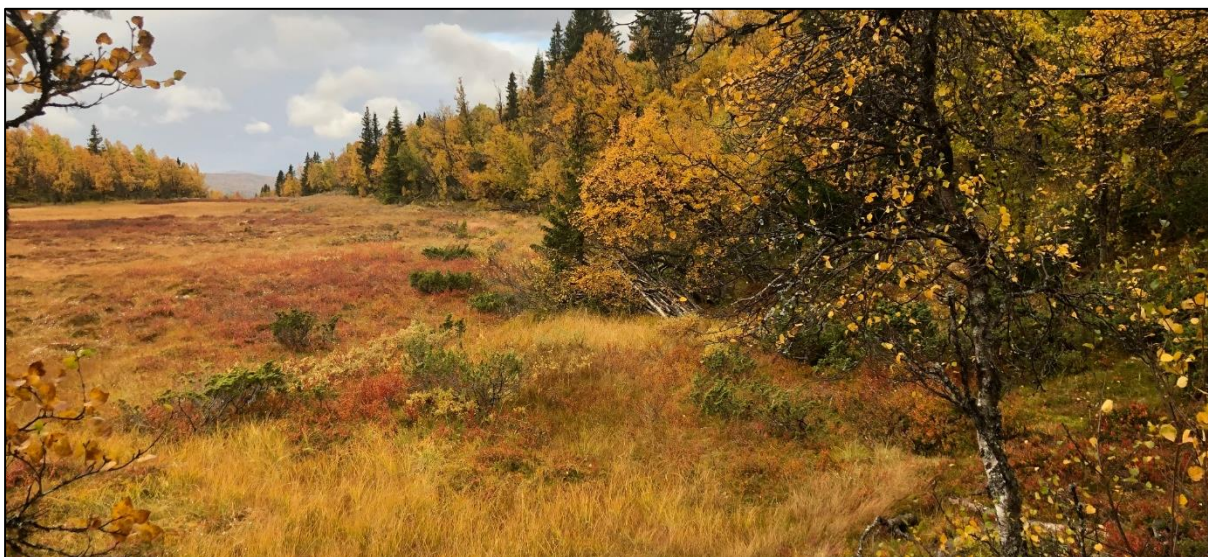
4.6. Friluftsliv og grønnstruktur

Tilgrensende grønnstruktur gir fleksible og god tilkomst til omkringliggende lokalt rekreasjonsområde og tur- og løypenett. Planområdet ligger sentralt plassert ifh. løype- og turnettet på Øvre- Ålsåsen.

Fra planområdet kan man gå på tur rett utenfor døra, enten det er på sommeren eller vinteren, med både skiløype og tursti sør i planområdet.



Figur 14: Deler av sti sør i planområdet.



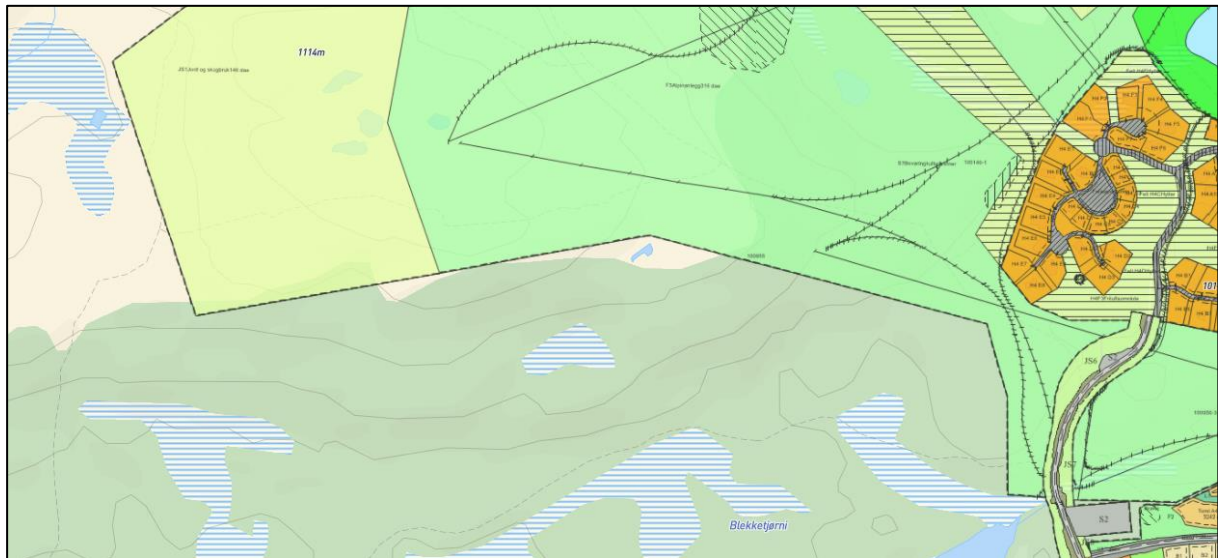
Figur 15: Myr sør i planområdet hvor det kjøres skiløype vinterstid.



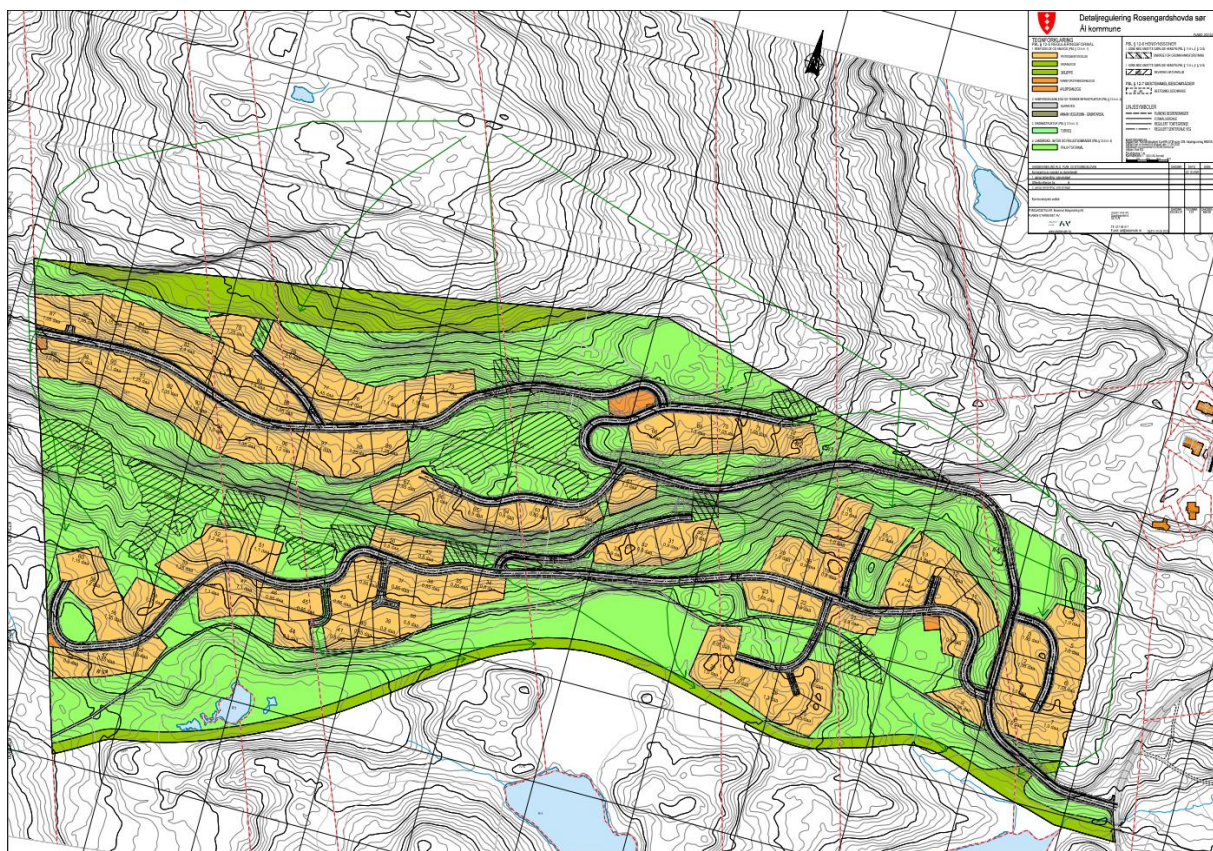
Figur 16: Utsikt mot turområde nord for planområdet.

Ingen stier eller løyper blir berørt av planforslaget.

Det er også regulert skiheis og skitrasé til/fra Rosengardshovda nord for planområdet, med en trase øst for planområdet som vil krysse under vegen i eksisterende kulvert like øst for planområdet. Planforslaget forholder seg til regulert alpintrasé og legger videre til rette for gode ski in/out muligheter.

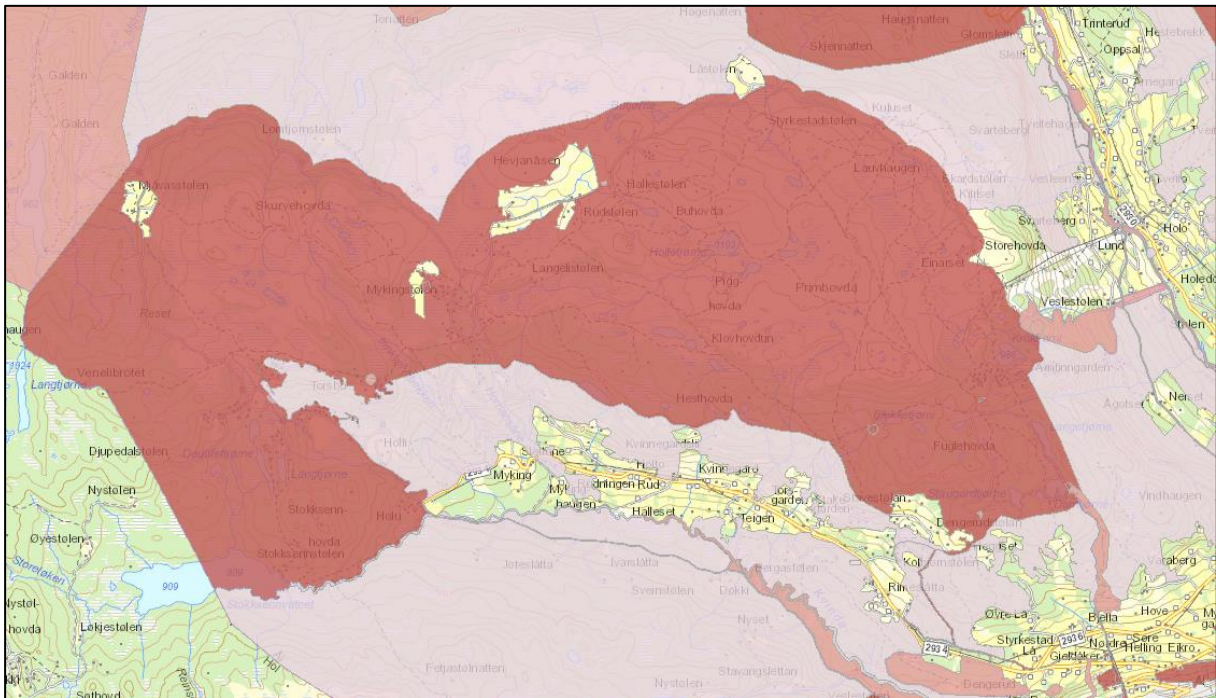


Figur 17: Utsnittet viser regulert alpintrasé i omkringliggende områder til planområdet.



Figur 18: Utsnitt plankart hvor ski in/out muligheter er illustrert med grønne linjer. (bakgrunns kartet er det opprinnelige planforslag).

Planområdet er del av kartlagte friluftslivsområder – Øvre-Ålsåsen. Dette er et stort turområde med tilrettelegging og er kategorisert som svært viktig friluftsområde med helårsbruk. Området består av mange stier og løyper og har en høy brukerfrekvens. Planen berøre ikke eksisterende stier eller løyper i området og det sees derfor ingen negative konsekvenser for området som friluftsområde.



Figur 19: Utsnitt viser kartlagte friluftslivsområder – Øvre-Ålsåsen som planområdet er en del av. Utsnittet er hentet fra www.naturbase.no.

4.7. Barn og unges interesser i planlegging

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

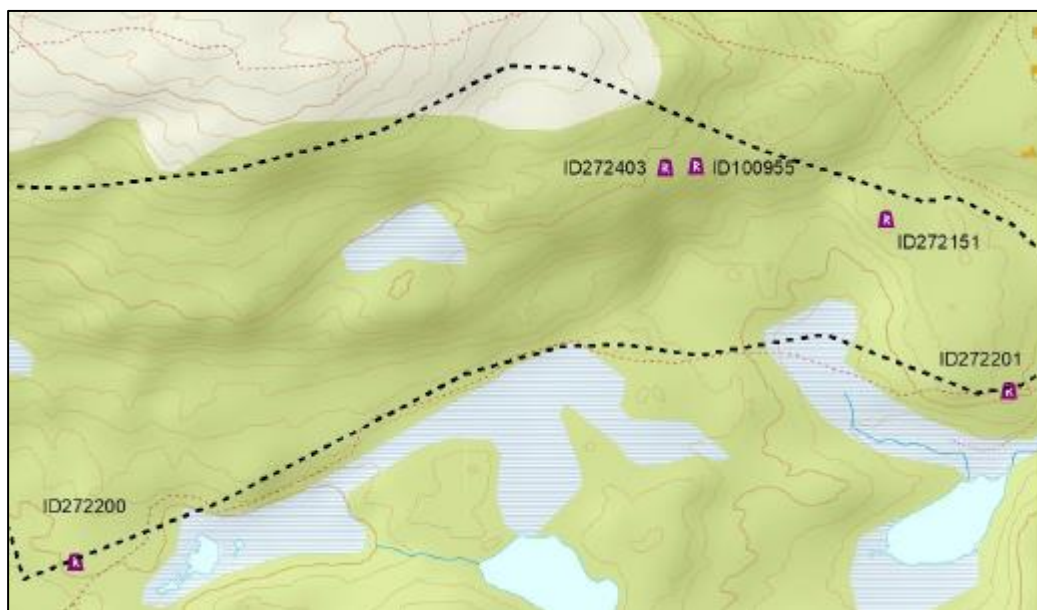
Det er fra planområdet kort avstand til omkringliggende tur- og rekreasjonsområde både sommer- og vinterstid, og Ål kommune er generelt et sted med en rekke aktivitetstilbud for alle aldersgrupper, også barn og unge.

Det vil understrekes at planen legger til rette for nye fritidsboliger og ikke boliger.

Hensynet til barn og unge anses for å være ivaretatt.

4.8. Kulturminner

Viken fylkeskommune har høsten 2020 gjennomført en kulturminneregistrering i planområder. Det ble funnet 4 nye automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet av typen kullgroper, ID272151, ID272200, 272201 og 272403. I tillegg finnes et tidligere registrert automatisk fredet kulturminne i planområdet, kullgrop ID100955.



Kart over planområdet med registrerte automatisk fredete kulturminner. Hentet fra registreringsrapport.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagt rapport.

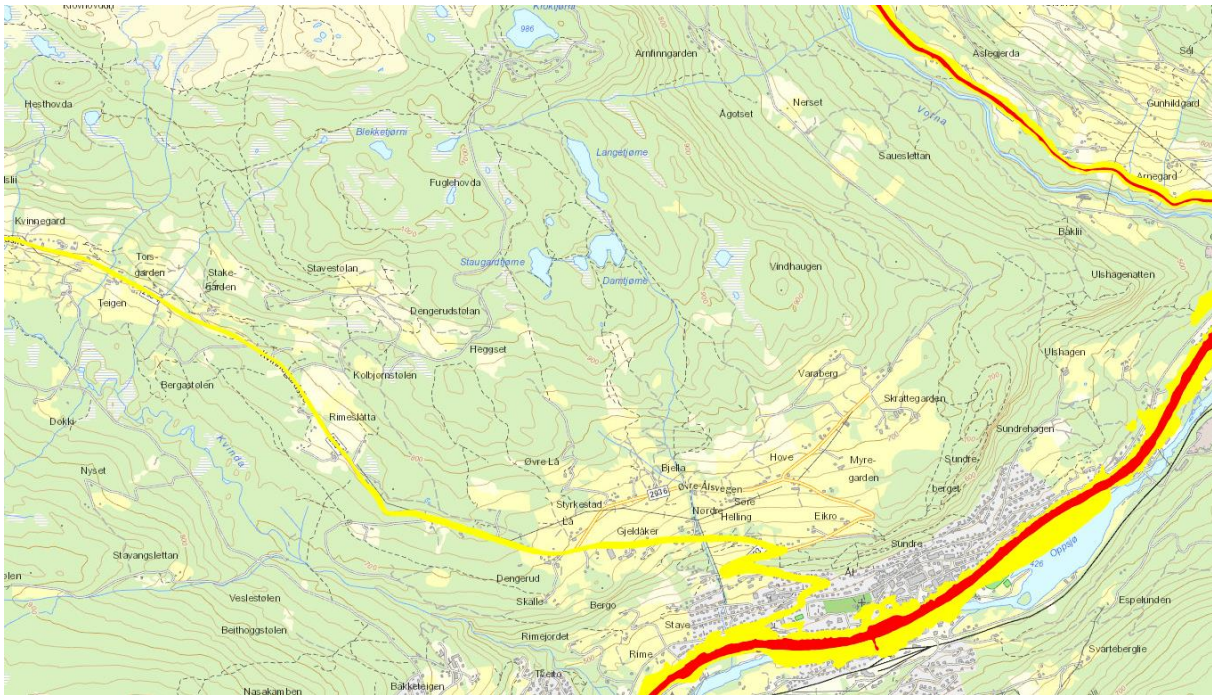
Kulturminnene berøres av planforslaget og ønskes derfor søkt frigitt.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at dersom det først under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Hensynet til kulturminner anses for å være ivaretatt.

4.9. Støy

Planområdet ligger langt unna hovedstøykilden i området, og er dermed ikke berørt av hverken gul eller rødstøysone.



Hensynet til støy anses for å være ivaretatt.

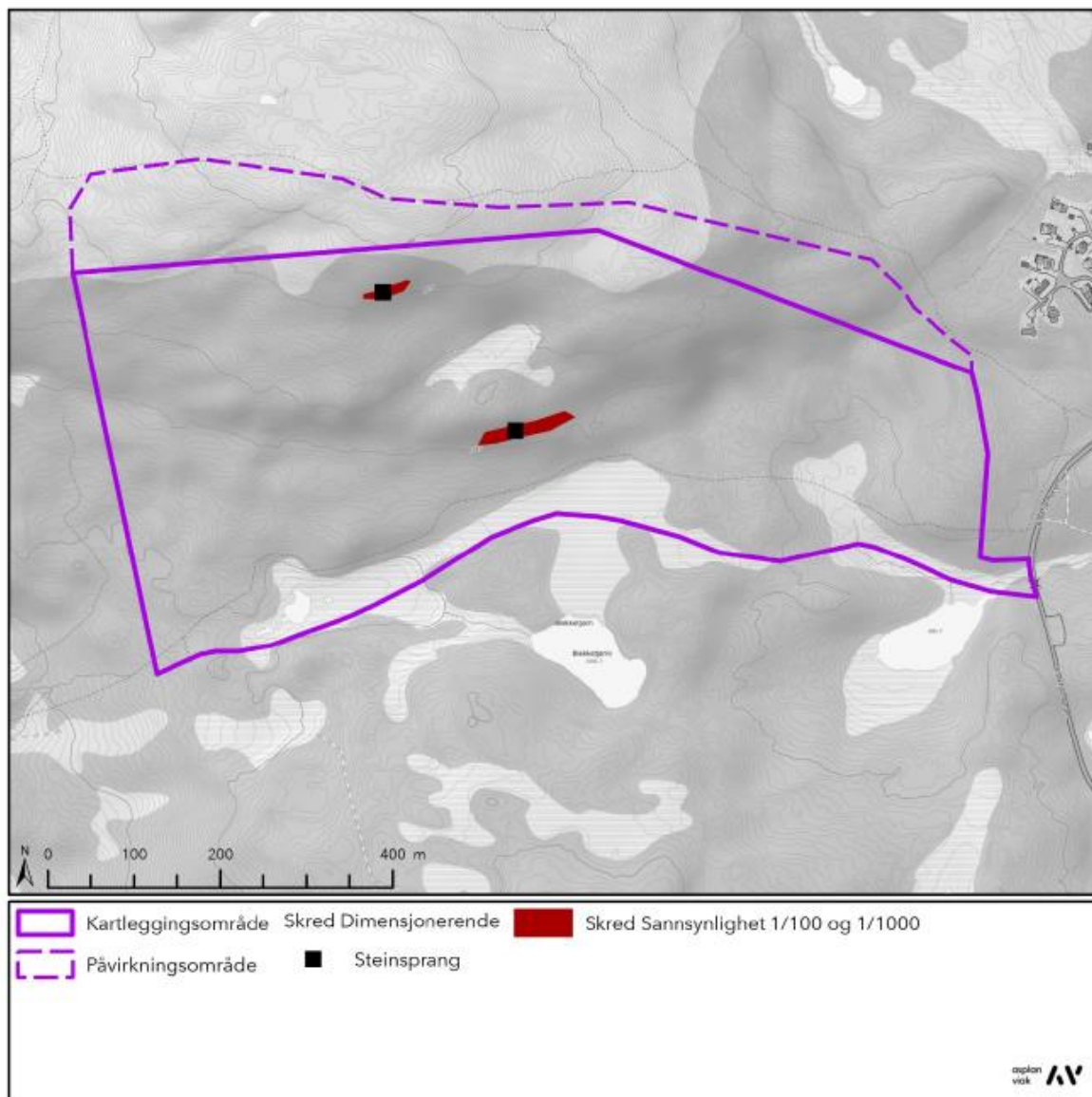
4.10. Flom og skred

En utsjekk i NVEs database NVE Atlas viser at planområdet hverken er flom- eller skredutsatt. Planområdet er heller ikke berørt av aktsomhetszone for flom eller skred.

Det ble ved 1. gangs behandling av planen vedtatt at før planen kunne legges ut på høring skulle det gjennomføres en skredfarevurdering i området. Dette fordi området stedvis har helning over 25 grader.

Asplan Viak AS har gjennomført en detaljert skredfarevurdering for alle typer skred i bratt terreng for det aktuelle området. Området er vurdert i sikkerhetsklasse S1 og S2, noe som tilsier at årlig nominell sannsynlighet for skred ikke skal overskride hhv. 1/100 og 1/1000.

Hoveddelen av området er vurdert å ha lavere årlig sannsynlighet enn 1/100 og 1/1000. Deler av planområdet tilfredsstiller imidlertid ikke lovverket sitt krav til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S1 og S2. Det er ingen planlagte tiltak, hytter eller vegger innenfor faresonene. Faresonene er vist i utsnittet under.



Figur 20: Kartet over viser faresone for steinsprang med årlig nominell sannsynlighet 1/100 og 1/1000. Kartet er hentet fra rapporten *Skredfarevurdering Rosengardshovda sør* (Asplan Viak AS).

Faresonen er innarbeidet i plankartet, se utsnitt under,



Figur 21:Utsnitt plankart. Faresone for skred ligger innenfor de røde sirkene. Faresonen kommer ikke i konflikt med planlagte tiltak.

Ettersom sonene ikke berøre planlagte tiltak vurderes det på nåværende tidspunkt å ikke være behov for risikoreduserende tiltak.

Hensynet til flom og skred anses for å være ivaretatt.

4.11. Klima og energi

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det skal legges til rette for minimum to oppvarmingskilder i nye hytter. Det antas at strøm og vedfyring vil være de vanligste.

4.12. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for område H3 i kommunedelplan for Primhovda er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Framkommelighet for utrykningskjøretøy
- Skred

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreducerende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Framkommelighet for utrykningskjøretøy				Det er en hovedadkomstvegen inn i planområdet. Adkomstvegen er imidlertid av god standard og den er vinterbrøytet. Det er også lite sannsynlig at hendelser som begrenser framkommelighet og behov for utrykning inntreffer samtidig.
Skred				Det er gjennomført en skredfarevurdering for det aktuelle området. Området er vurdert i sikkerhetsklasse S1 og S2. Hoveddelen av området er vurdert å ha lavere årlig sannsynlighet enn 1/100 og 1/1000. Deler av planområdet tilfredsstillende imidlertid ikke lowerket sitt krav til sikkerhet mot skred i sikkerhetsklasse S1 og S2. Det er ingen planlagte tiltak, hytter eller veger innenfor faresonene. Faresonene er innarbeidet i plankartet. Ettersom sonen ikke berøre planlagte tiltak

				vurderes det på nåværende tidspunkt å ikke være behov for risikoreduserende tiltak.
--	--	--	--	---

Risikoen vurderes å være akseptabel.

Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.



asplan viak