

Alpelia 2 – gbnrs. 73/2 og 74/3

Detaljregulering med konsekvensutredning

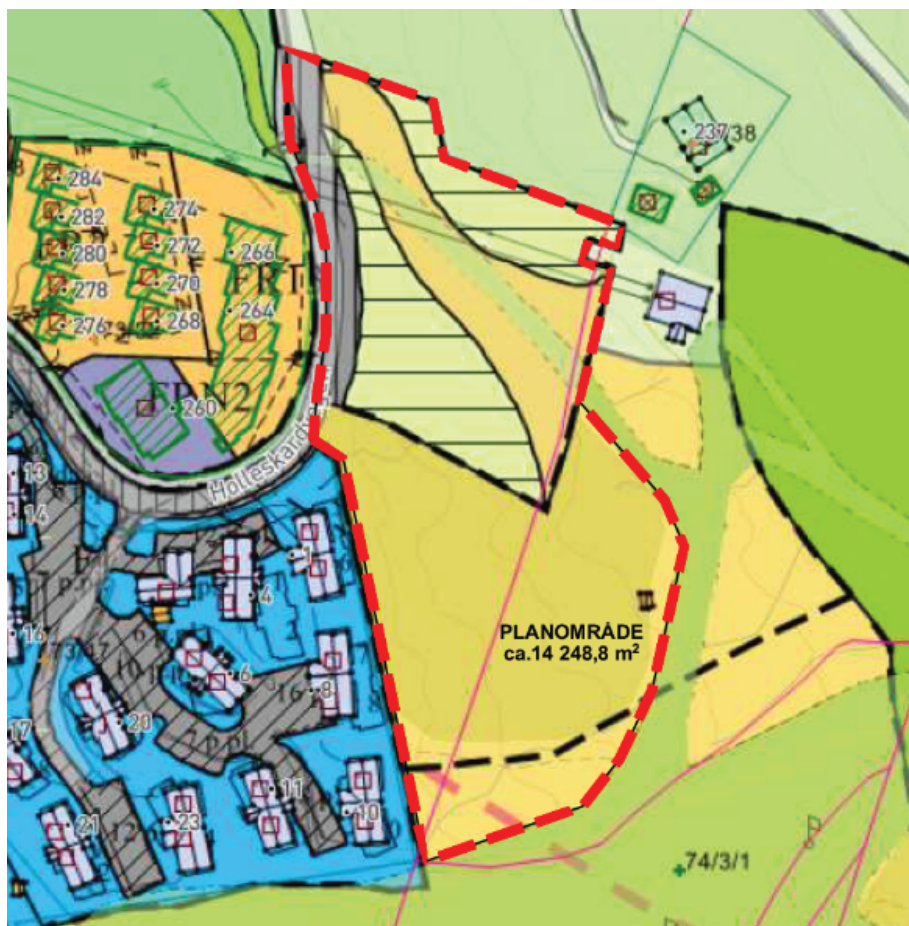
Forslag til planprogram til offentlig ettersyn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for chaletter og leiligheter.

Det er varslet planoppstart for detaljregulering av Alpelia 2, gbnr. 73/2 og 74/3, i Hemsedal kommune med utvidet planområdet der 'Storelia II' tas med.

I kommuneplanen 2018-2030 for Hemsedal kommune er området avsatt til bebyggelse og anlegg-nåværende. I søndre del av planområdet er det stippet inn en fremtidig fjernvei tunnel.

Deler av planområdet er uregulert, og deler ligger innenfor reguleringsplanen 'Storelia II' med formålene friluftsområde og annet spesialområde.



Utarbeidet av: Boxs Arkitektstudio AS for Skaaret Eiendom AS

Dato: 21.juni 2025

Hva er konsekvensutredning og planprogram?

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. Hensikten er å få oversikt over hvilke muligheter, utfordringer og konsekvenser ulike løsningsalternativer kan gi, og hvordan disse skal håndteres. Konsekvensutredningen bidrar til at dette blir systematisert og er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak om planen.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at det skal utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprogrammet skal beskrive hvilket grunnlagsmateriale som må lages for at planforslagets relevante temaer kan vurderes tilstrekkelig, beskrive relevante og realistiske plan- og utredningsalternativer og beskrive aktuelle samarbeids- og medvirkningsprosesser.

Konsekvensutredningen skal vedlegges planforslagene som sendes til Plan- og bygningsetaten.

Hva kan du komme med innspill til?

Vi ønsker innspill til vurderingen av hvilke temaer og utredninger konsekvensutredningen skal inneholde. Et viktig grunnlag for vurderingen av innholdet vil være uttalelser fra berørte myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre aktører, som belyser hva som er relevante utredningsbehov ut fra sin kjennskap til området og egne ansvarsområder.

Hvordan er prosessen?

Forslagsstiller skal utarbeide forslag til planprogram. Etter å ha avklart innholdet i forslaget til planprogram med Hemsedal Kommune, skal forslagstiller stå for høring og offentlig ettersyn av det. Etter at planprogrammet har vært på høring og offentlig ettersyn, skal forslagstiller i samråd med Hemsedal Kommune avklare behovet for bearbeiding som følge av relevante innspill. Etter dette sendes det reviderte forslaget til planprogram til Hemsedal Kommune. Planprogrammet fastsettes av Hemsedal Kommune etter at det er forelagt hovedutvalget. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging.

Høringsperioden er fra 25.juni 2025 til 10.august 2025.

Bemerkninger i høringsperioden sendes til Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 Asker (pieterpaul@boxs.no)

Saken kan sees og følges på

<http://www.hemsedal.kommune.no/saksinnsyn>

Innhold

1	Bakgrunn og beskrivelse av planinitiativet	4
1.1	Forslagsstiller og fagkyndig	4
1.2	Hensikten med planarbeidet.....	4
1.3	Krav om konsekvensutredning.....	4
2	Beskrivelse av planområdet	4
2.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	4
2.2	Problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn	5
2.3	Alternativer som skal utredes	6
2.4	Nullalternativet	8
3	Gjeldende planer, retningslinjer og føringer	9
4	Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	10
4.1	Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes	10
4.2	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	11
5	Planprosess, medvirkning og framdrift	12
5.1	Informasjon og medvirkning	12
5.2	Framdriftsplan.....	12

1 Bakgrunn og beskrivelse av planinitiativet

1.1 Forslagsstiller og fagkyndig

Boxs Arkitektstudio AS Alfheim 24, 1384 Asker, v/Pieter Paul Furnée- pieterpaul@boxs.no

Hemsedal kommune v/Elisabeth Skaret Lund - elisabeth.skaret.lund@hemsedal.kommune.no

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for chaletter og leiligheter.

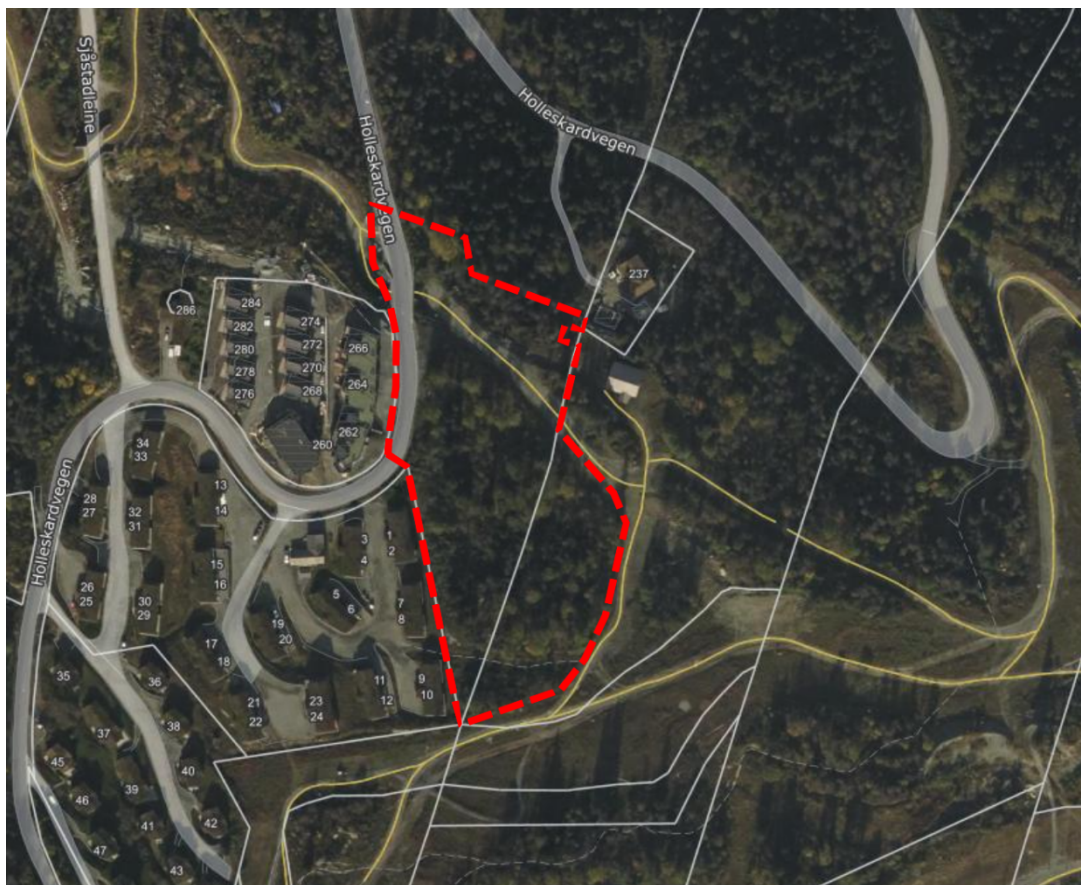
1.3 Krav om konsekvensutredning

Administrasjonen mener at det skal utarbeides konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 jf. vedlegg I nr. 25. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende. Kommuneplanen viser ingen klare rammer for på innhold til bebyggelse og anlegg, og derfor kan det være behov for konsekvensutredning ('strid mot overordnet plan').

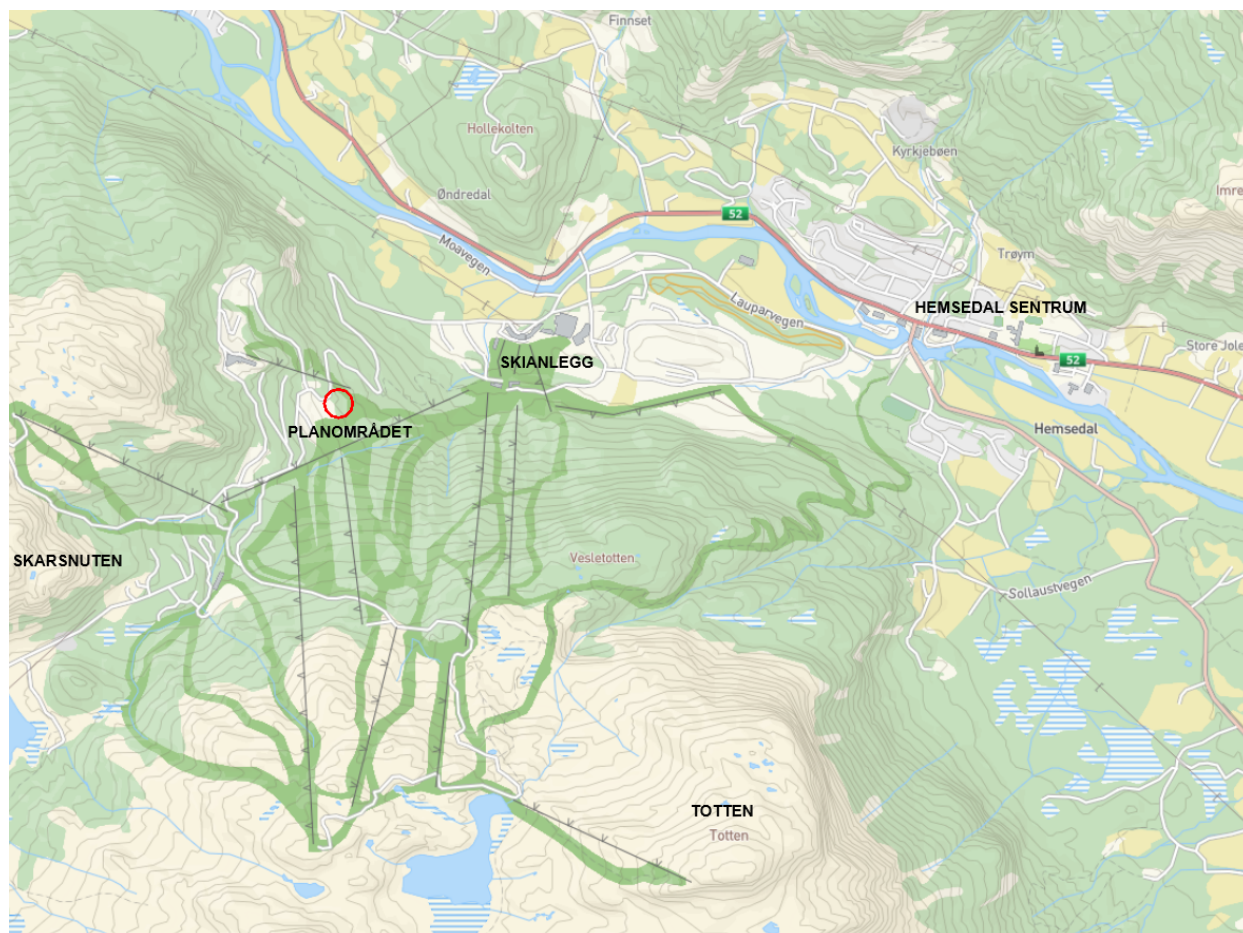
2 Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er ca 14,2 daa, og avgrenses av skiantrekkets heisanlegg og løyper i sør og øst. I vest til reguleringsplan «Anderdalslia/Veslestølen» og Holleskardvegen, og planen «Storelia II» i nord.



Figur 1: Ortofoto som viser planens avgrensning



Figur 2: Oversiktskart som viser planområdet ift Hemsedal sentrum

Planområdet ligger 4,8 km vest for Hemsedal sentrum, og 2,2 km opp fra baseområdet for Hemsedal skianlegg mot Skarsnuten. Planområdet består av deler av eiendommene gbnr. 74/3 og 73/2 og eies av:

Gnr	Bnr	Navn
73	2	Anderdal Kinga Aleksandra
74	3	Moberg Mariann, Nordvik Trine Moberg, Oftedal Arne, Øygard Ola

Adkomsten til planområdet går inn fra Holleskardvegen. Det er planlagt en intern vei med stigning på 1:12,5 iht veiledning for brann- og redningsmannskap i Hallingdal. Tomten er i dag ubebygget utenom en liten bod/trafo. Topografien til planområdet skråner mot øst med noe flatere parti innimellom. Utsikt mot nordøst og nedover dalen, men også fin utsikt mot sør i retning skibakkene.

2.2 Problemstillinger som er viktige for miljø og samfunn

I tråd med KU-forskriften §14 a, er følgende problemstillinger vurdert som særlig viktige i planarbeidet.

1. Landskap og terreng

Planområdet ligger i bratt fjellterreng, noe som stiller høye krav til visuell og fysisk tilpasning. Det vil gjennom planarbeidet bli arbeidet med helhetlig tilpasning for bebyggelse og adkomst for å unngå store terrenginngrep, spesielt områdene mot skiløype og adkomstvei.

2. Estetikk og arealbruk

Hemsedal kommune har i gjeldene strategisk næringsplan en fordelingsnøkkel på næring/fritid på 40/60 i området Storelia I-II, Skarsnuten og Tinden. Det ønskes samme fordelingsnøkkel som Alpelias 1, hvor leilighetsbygget er varme senger (næring) og chaletene er kalde senger (fritid).

3. Naturmangfold og grønnstruktur

Planområdet består store deler av barskog. Det er ikke registrert noen naturmangfold i Miljødirektoratets naturbasekart. Antas ingen rødlistede arter, og forekomster av svartlistede arter. Eiendommen ligger i et etablert hytteområde, og det forventes ikke at det er behov for en full naturmangfoldsanalyse. Ved behov gjennomføres dette før 1.gangs behandling.

4. Landbruk og jordvern

Området er registrert som svært godt utmarksbeite for sau og storfe, men ligger upraktisk til å bruke til slike formål.

5. Klima og miljø

Planen skal følge statlige planretningslinjer for klima og energi, og arealbruk og mobilitet. Klimagassregnskap for arealbruk vil følge planforslaget.

6. Kulturlandskap og kulturminne

Det er ingen kjente kulturminner på eiendommen. Eiendommen ligger i et etablert fritidsboligområde, og det forventes ikke at det er behov for arkeologisk registrering. Ved behov gjennomføres dette før 1.gangs behandling.

7. Beredskap og ROS

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og jord- og flomskred. ROS-analyse gjennomføres før 1.gangsbehandling.

8. Trafikk og støy

Forslaget er en moderat til liten fortetting, som ikke forventes å ha noen negative konsekvenser for trafikken i nærområdet. Eiendommen ligger i hovedsak skjermet for støyen fra gjennomfartsåren Hemsedalveien, og oppleves ikke som støyutsatt. Det kan likevel bli aktuelt med støyutredning, for støy fra Holleskardvegen.

9. Teknisk infrastruktur

Kommunen opplyser at vann og avløp begynner å nå en grense med tanke på forsyningskapasitet i dette området. Det må dokumenteres at kapasiteten er tilfredsstillende mht vannforsyning. Ifm utbyggingen av Alpelias 1 ble det gjort store investeringer på VA.

Videre må det avklares om renovasjonspunkt er tilstrekkelig i Holdebakken med Hallingdal renovasjon.

2.3 Alternativer som skal utredes

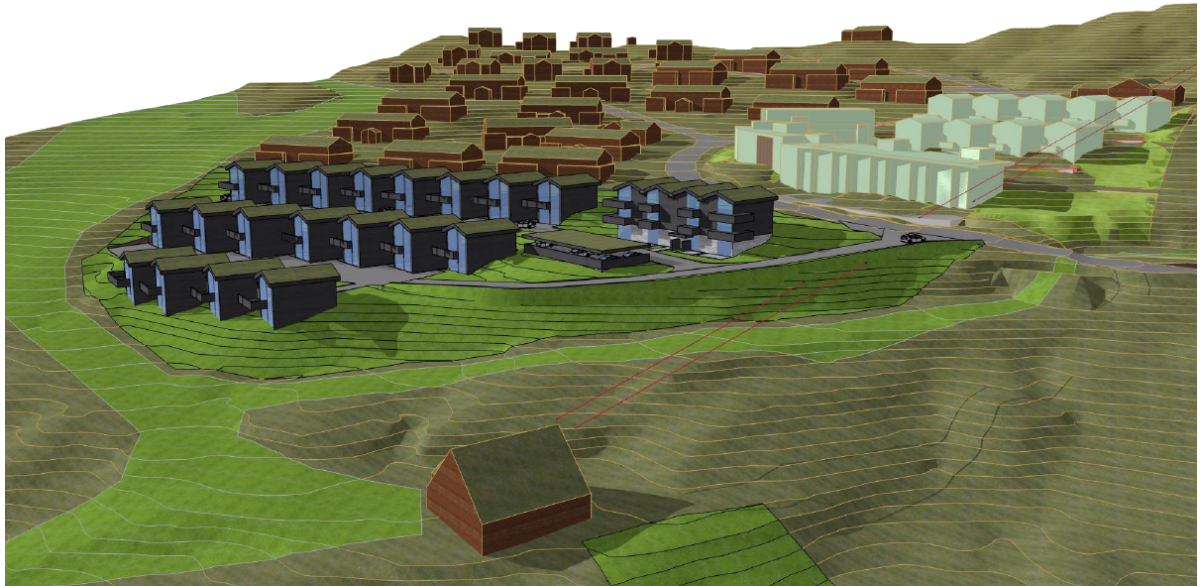
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger i form av leiligheter og chaletter.

Forslagsstiller har arbeidet med flere alternativer hvor man har testet ut adkomst ift terrenginngrep, samt ulike bebyggelsesstrukturer.

Alle alternativer vil føre til noe terrenginngrep ifm adkomst og krever de samme utredningene pga tomtens beskaffenhet. Forslagsstiller har blant annet testet leiligheter over hele planområdet, men

dette førte til ugunstige fritidsboliger med kun en fasade med tilgang til dagslys, og terrenginngrep ifm underjordisk garasjeanlegg.

Forslagsstiller mener at det er gunstig å fortsette med bebyggelsesstrukturen som er rundt planområdet i dag, som er en kombinasjon av enkle og relativt lave leilighetsblokker og chaletter som er kjedete fritidsboliger.



Figur 3: 3D-tegning av planlagt utbygging



Figur 4: 3D-tegning av planlagt utbygging

2.4 Nullalternativet

Nullalternativet skal beskrive hva som skjer dersom det ikke gjennomføres noen reguleringsendring eller tiltak i området. Nullalternativet skal danne grunnlaget for vurdering av konsekvensene av øvrige alternativer, og viser utviklingen basert på gjeldende planer og forventet utvikling uten nye tiltak.

Planområdet er i dag ubebygget og består hovedsakelig av naturlig vegetasjon med dominerende innslag av barskog. Terrenget er i hovedsak urørt og brukes i dag uoffisielt som skogsløyper for å komme ned til den etablerte skiløypen som går gjennom planområdet.

Med nullalternativet vil områdets friluftsliv opprettholdes uten forstyrrelser og avbrudd. Det vil heller ikke oppstå nye inngrep i naturmiljøet eller økt trafikk i området. Området vil fortsette å bidra til lokal klimatilpasning, som overvannshåndtering.

Deler av planområdet tilhører i dag «Storelia II» med reguleringsformål «friluftsområde» og «annet spesialområde». Planen er fra 2007, og var opprinnelig en større plan hvor store deler har blitt omregulert. Delen som innlemmes i planen er liten bit fra den store planen, slik at gjennom planarbeidet vil denne «biten» bli ryddet opp i, for å sikre helhet i planer. Ellers er store deler av planområdet uregulert.

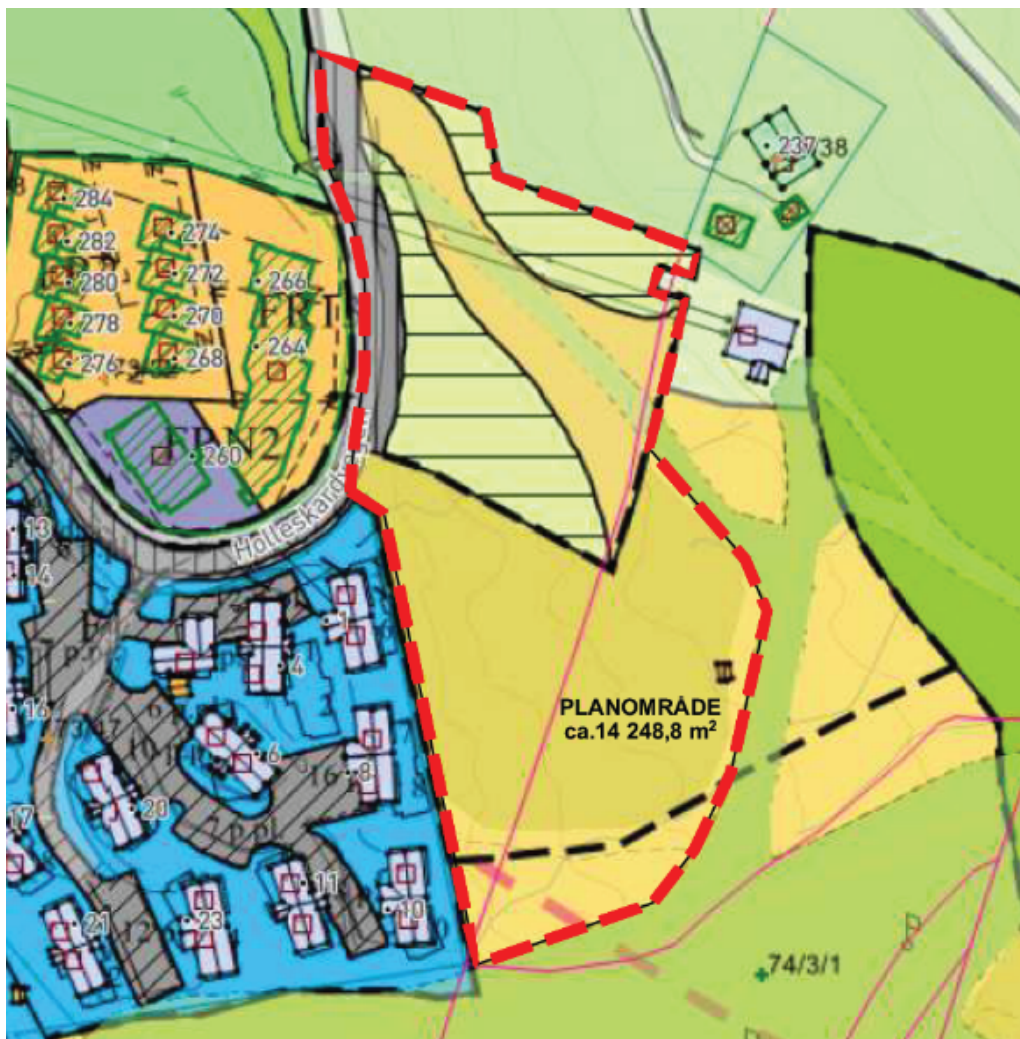
Planområdet ligger innenfor formålet «bebyggelse og anlegg» i kommuneplanen som legger opp til utvikling på eiendommen.

3 Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

Store deler av planområdet er uregulert og ligger innenfor «bebyggelse og anlegg» i kommuneplanen. Det er ingen rammer i kommuneplanen på innhold til bebyggelse og anlegg.

Reguleringsplanen «Storelia II» er kun en liten bit og har hengt igjen da store deler av den opprinnelige planen har blitt omregulert.

En liten del av området ligger i reguleringsplanen for Hemsedal skisenter – Løyper, planID 1981002.



Figur 5: Planområdet avmerket

Statlige retningslinjer og føringer er:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Regionale planer:

- Regional plan for areal og transport i Hallingdal

Kommunale planer:

- Kommuneplanens arealdel

- Strategisk næringsplan 2016-2022

Reguleringsplaner:

- Storelia II
- Hemsedal skisenter- Løyper

4 Oversikt over tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Temaer som skal konsekvensutredes er vannmiljø, naturressurser og risiko og sårbarhet.

Vannmiljø: Det vil bli utarbeidet nettanalyse/simulering i området. Dersom analysen viser at høydebassenget må bygges, er vil dette være en sak som enkelt lar seg løse, men dette vil kreve en investering slik at det kan derfor være aktuelt med en utbyggingsavtale. Et mulig behov for en slik utbyggingsavtale kan for eksempel varsles samtidig med planoppstart.

Naturressurser: Det vil bli utarbeidet geoteknisk rapport, samt utarbeidet en snøskredfaglig vurdering for planområdet. Formålet er å få et faglig grunnlag for å vurdere hvilke typer terrenginngrep området tåler, og hvilke deler av området som eventuelt er lite egnet for utbygging.

Den geotekniske rapporten skal kartlegge grunnforhold, bæreevne og stabilitet, og gi anbefalinger om eventuelle tiltak som må til for å sikre en trygg utbygging. Dette er viktig for å unngå fare for utglidninger, setningsskader eller andre grunnrelaterte utfordringer.

I tillegg skal det utarbeides en snøskredrapport som vurderer om deler av området er eksponert for naturlige skredprosesser, herunder snøskred, sørpeskred eller utglidning i bratt terreng. Denne vurderingen er nødvendig for å sikre at fremtidig utbygging skjer uten risiko for liv, helse eller materiell skade.

Resultatene fra disse fagrapportene vil inngå som del av beslutningsgrunnlaget for valg av utbyggingsalternativ, og bidra til å sikre at eventuelle tiltak tilpasses naturgitte forhold i området.

Risiko og sårbarhet: Det vil i forbindelse bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne analysen skal kartlegge og forebygge uønskede hendelser i planområdet og nærliggende områder. Jf. §4-3 i Plan- og bygningsloven skal analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Det skal vurderes både om området kan være utsatt for uønskede hendelser eller om tiltak i planen kan medføre uønskede hendelser.

4.1 Oppsummering av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. KU-forskriften § 14, punkt b.

Det foreslås at i saken hvor det forventes at konsekvensutredningen ikke er for omfattende skal konsekvensutredningen være en egen del av planbeskrivelsen, og grunnlagsrapporter legges som vedlegg.

Dersom det viser seg at saken får mer omfattende konsekvensutredninger – da skal disse leveres som en selvstendig rapport, med grunnlagsrapporter som vedlegg. I planbeskrivelsen vil det da inngå en oppsummering av konsekvensutredningen. Når omfanget av konsekvensutredningen er kjent (etter høringsinnspill) vil det konkluderes hvilket alternativ det anbefales å gå videre med, og hvorfor.

Tema som ikke skal konsekvensutredes, men som likevel gir beslutningsrelevant informasjon om virkninger av planen, redegjøres for i planbeskrivelsen.

Planfaglige temaer	Tema som skal konsekvensutredes	Temaer som skal utredes	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Veiledning for utfylling av tabellen	ja/nei	Ja/nei	Skriv kort inn metode for utredning, f.eks. M-1941 og fagmetode. Grundigere beskrivelse av tema følger i punkt over.	Begrunn for eksempel hvorfor det ikke er behov for konsekvensutredning for enkelte tema
Naturmangfold		ja		
Vannmiljø	ja		vannforsyning	
Friluftsliv		Ja		
Landskap		Ja		
Kulturminner og kulturmiljø		Ja		
Forurensning		Ja		
Klimagassutslipp		Ja		
Klimatilpasning		Ja		
Naturressurser	ja		geoteknisk/terrengtilpasning	
Folkehelse		Ja		
Risiko og sårbarhet	Ja			

4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal leveres som en vedleggsrapport til planforslaget, og oppsummeres kort i planbeskrivelsen. I planbeskrivelsen skal det også fremgå hvor nødvendige avbøtende tiltak fra risiko- og sårbarhetsanalysen er sikret i planens kart og bestemmelser.

5 Planprosess, medvirkning og framdrift

5.1 Informasjon og medvirkning

Planprosessen skal legge til rette for god medvirkning, i tråd med plan- og bygningsloven § 5-1 og § 5-2. Det skal gis informasjon og mulighet for innspill i ulike faser av arbeidet.

Medvirkning skal sikre at både berørte myndigheter, naboer, organisasjoner og allmennheten blir informert og får anledning til å komme med synspunkter.

1. Oppstart: Varsel om oppstart og planprogram sendes på høring
2. Kunngjøring: Offentlig annonsering på kommunens nettsider og i lokalavis
3. Planprogramfastsettelse: Fastsettes av kommunen etter høring
4. Utarbeiding av planforslag: Dialog med berørte og justeringer ved behov
5. Offentlig ettersyn (1.gangs høring): Forslag til reguleringsplan legges ut på høring
6. Eventuell justering og bearbeiding: Revidering etter høring, evt begrenset høring
7. Vedtak: Varsel om vedtak og klageadgang.

Det er ikke lagt føringer for medvirkning i referat fra oppstartsmøte.

5.2 Framdriftsplan

Ved utarbeidelse av planprogram har man liten kontroll over den offentlige saksbehandlingen. Under vises antatt fremdriftsplan.

Aktivitet	Tidspunkt
Varsel om oppstart av planarbeid	Uke 26
Høringsfrist planprogram (6 uker)	Uke 32
Informasjonsmøte med berørte?	
Fastsetting av planprogram	Uke 36-38
Feltperiode/avklaringsfase	Høst 2025- vinter 2026
Avklaringsfase og dialog med fagmyndigheter/grunneiere	Høst 2025-vår 2026
Utarbeidelse av planforslag og konsekvensutredning	Vinter/vår 2026
Innsending av komplett planforslag	April 2026
Førstegangsbehandling i kommunen	Juni 2026
Offentlig ettersyn av planforslag og konsekvensutredning (6 uker)	August 2026
Merknadsbehandling	September 2026
Sluttbehandling og politisk vedtak	Oktober 2026
Kunngjøring av vedtak og klagefrist	November 2026