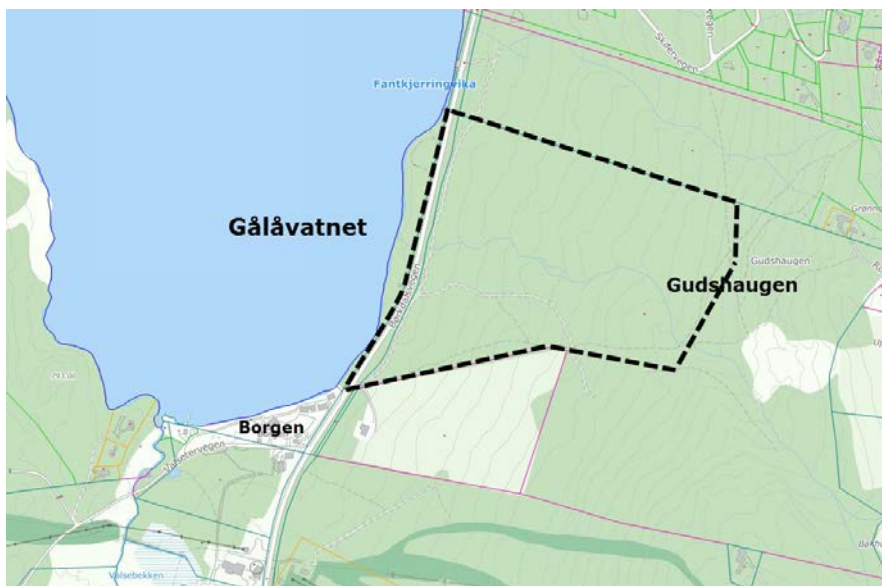


PLANBESKRIVELSE

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GUDSHAUGEN HYTTEOMRÅDE, GÅLÅ

Sør-Fron kommune



Oppdragsgiver:

Ryssland og Skurdal Sameie v/ Jarleif Haugen

Rapportnavn:

Endring av detaljreguleringsplan for Gudshaugen hytteområde i Sør-Fron kommune

Dato:

4. april 2017 (innsending til førstegangs behandling)

Prosjektnr:

12266

Oppdragsbeskrivelse:

Detaljreguleringsplanen endrer formålet fra 100% utleiehytter til maks. 80 % private fritidsboliger (frittliggende hytter) og min. 20 % utleiehytter. Dette iht. den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel. Utleiehyttene legges i nedre del, nærmest Børkdalsvegen. Det tillates endring av eiendomsgrenser etter at planen er vedtatt.

Oppdragsleder:

Magnus Berget Sveum

Kvalitetskontroll:

Erik Sollien

Areal⁺ AS - www.arealpluss.no

Vedlegg:

- Reguleringsplankart, datert 1.2.2017
- Reguleringsbestemmelser, datert 21.3.2017
- ROS-analyse, datert 31.1.2017
- Forhåndsuttalelser

Innhold

1 Sammendrag.....	4
2 Planprosess og medvirkning	5
3 Planstatus og rammebetingelser	8
4 Dagens situasjon og arealbruk.....	10
5 Planforslaget.....	11
6 Konsekvenser av planforslaget og oppsummering	13

1 Sammendrag

Areal⁺ AS har på oppdrag fra Ryssland og Skurdal sameie utarbeidet ny reguleringsplan for Gudshaugen på Gållå. Planområdet utgjør ca 138 daa og er fra før regulert til utleiehytter med tilhørende infrastruktur, vern av tre områder for kulturminner og bla. vegetasjonsskjerm mot sør.

Kommuneplanens arealdel for det aktuelle området ble nylig endret, slik at det tillates inntil 80 % private fritidsboliger, og reguleringsplanen følger opp dette vedtaket. Bakgrunnen for endringen er at markedet for rene utleieområder er mindre enn tidligere antatt, og at tilsvarende områder har forblitt ubebygde. Problemstillingen er aktuell i flere tilsvarende områder i fjellet.

For øvrig endres maksimalt bebygd areal fra 15 til 20 % BYA; maksimal takvinkel økes fra 30 til 35 grader; det tillates trekantvinduer som inngår i en helhetlig arkitektonisk sammenheng. I tillegg gjøres andre mindre presiseringer/justeringer.

Dokumentet beskriver dagens situasjon, planforslaget og relevante konsekvenser, som for miljø og samfunn i praksis er mindre betydelige.

Planforslaget viderefører avgrensningen til regulerte byggeområder, med enkelte justeringer av grøfteareal for å sikre overvannshåndtering langs hovedveien. Det er gjort en enkel beskrivelse av dagens situasjon og naturgrunnlag.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 3. mai 2016 i Sør-Fron kommunehus.

Varsling av oppstart ble sendt naboer og aktuelle instanser 16. juni 2016 og kunngjort i avisa GD samme dag. Det kom inn fire uttalelser.

Avklaring av konsekvensutredningsplikt

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen omfattes etter vårt syn ikke av kriteriene i § 2 da planområdet tidligere er regulert til byggeområde, og arealbruken er avklart på kommuneplannivå.

Planen skal ikke vurderes nærmere iht. forskriftens § 3.

Planbeskrivelsen legger frem forslagetts konsekvenser for miljø og samfunn, sammenliknet med hva gjeldende plan gir mulighet for.

2.2 Forhåndsuttalelser

Oppland fylkeskommune (OFK), Regionalenheten, 13.7.2016

Regionalenheten: Det tas til etterretning at kommunen mener planen ikke utløser konsekvensutredning. Ingen særskilte merknader ved oppstart.

Kulturarvenheten: Gjeldende plan regulerer tre fredete automatisk fredete kulturminner til bevaring. OFK anmoder om at det vurderes å søke frigivelse. OFK anbefalte denne løsningen i 2009. Spesielt for ID 128980 som vil kunne få en utsatt beliggenhet i forhold til utbyggingsområdet, og det er utfordrende å sikre et godt vern på sikt. Dersom de ikke søkes frigitt i endret (ny) plan, forutsetter OFK at endringene av planen ikke reduserer kulturminnenes vern.

Kommentar:

Forslagsstiller har ikke til hensikt å endre på verneformål eller vernebestemmelser rundt de tre kulturminneområdene. Planforslaget endrer ikke på avgrensning av byggeområder - med et lite unntak langs veger i øvre del.

Fylkesmannen i Oppland, 15.7.2016

Fylkesmannen har ikke vesentlige innspill til planarbeidet utover generelle hensyn nevnt i Fylkesmannens forventningsbrev på www.planoppland.no. Det forventes at vassdraget ivaretas i reguleringen, med tanke på å sikre vannstreng, kantsoner samt flomsikkerhet. Det minnes om at svært attraktive og sentrale næringsområder ikke uten videre vil kunne erstattes med tilsvarende områder.

Kommentar:

Det er innarbeidet bestemmelser knyttet til utforming av omlagt bekkeløp, med 20 meters flomfaresone. Omdisponeringen av areal til utleiehytter er vurdert på kommuneplannivå.

NVE, 17.6.2016

NVE har ikke ressurser til å vurdere planen, men viser til pbl. og TEK10, som setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. Det vises til NVE Atlas for en utsjekk av jord- og flomskred, snøskred og steinsprang. Det må framgå av planen om tiltak i vassdrag kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven.

Sjekkliste for utarbeiding av reguleringsplaner vedlegges.

Kommentar:

NVE Atlas har ikke kartlegging av snøskred og steinsprang for området, men området regnes for ikke å ha slik fare. Gjennomsnittlig stigning er ca. 13 % gjennom planområdet. Området ligger utenfor registrert flomskredfare.

Regulert flytting av bekkedrag med 20 meter flomfaresone opprettholdes. Det reguleres ekstra bredde på veggrøft langs veg som går i tidligere bekkedrag, for å ta høyde for eventuelt vannopsamling.

Statens vegvesen, 11.7.2016

Statens vegvesen ber om at trafikksikkerhet vektlegges i planarbeidet, og har ellers ingen merknader.

Kommentar:

Reguleringsendringen gir ingen konsekvenser for trafikksikkerheten i planområdet.

Midt-Gudbrandsdal Renovasjonsselskap, 26.7.2016

Ber om at det settes krav om utbyggingsavtale vedr. opparbeidelse/utvidelse av miljøstasjon for mottak avfall.

Kommentar:

Punktet følges opp ved utforming av utbyggingsavtalen, som også vil omfatte vann- og avløp.

Peer Gynt AS, 11.7.2016:

Det orienteres om Peer Gynt-forestillingen; bakgrunnen, ringvirkningene og verdiskaping i Gudbrandsdalen. Uberørt natur i bakgrunnen er en viktig del av scenografien for forestillingen. Lys er et forstyrrende element. Det planlagte hyttefeltet påvirker i stor grad utsikten fra deler av amfiet, og vil forringe opplevelsen av forestillingen, og forhindre å tiltrekke regissører og scenografer i toppsjiktet. Det uttrykkes derfor bekymring for en stor utbygging i området, men samtidig er Peer Gynt også opptatt av utvikling på Gålå.

Det foreslås bestemmelser om forbud mot glanset takstein; vinduene skal ha blends som lukkes i forestillingsperioden; utelys slås av under forestillingen; innelys slås av i rom uten blends; naturlig vegetasjon skal bli stående; det skal ikke kjøres motoriserte kjøretøy under forestillingen; ikke spilles musikk eller være høylydt (festing, trefelling osv.); eventuell gatebelysning slås av.

For å sikre naturlig scenografi må ikke vegetasjon mot vannet fjernes. Dette ønskes regulert.

Kommentar:

Forslagsstiller har forståelse for Peer Gynt AS sine ønsker og ringvirkningene av forestillingen. Reguleringsbestemmelser og plankart sikrer at et større skogsområde bevares og vil fungere som skjerming mellom hyttebebyggelsen og scenen. Øvrige ønsker som går på atferd og belysning foreslås inkludert i vedtektene for sameiet. Krav om innvendig utstyr eller avslått innelys vil i utgangspunktet bli vanskeligere å etterleve og håndheve, men det kan oppfordres til dette gjennom årlig informasjon fra Peer Gynts side.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige planretningslinjer/rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (Rundskriv T-5/93)

Målet med retningslinjene er bl.a. følgende:

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

3.2 Regionale planer

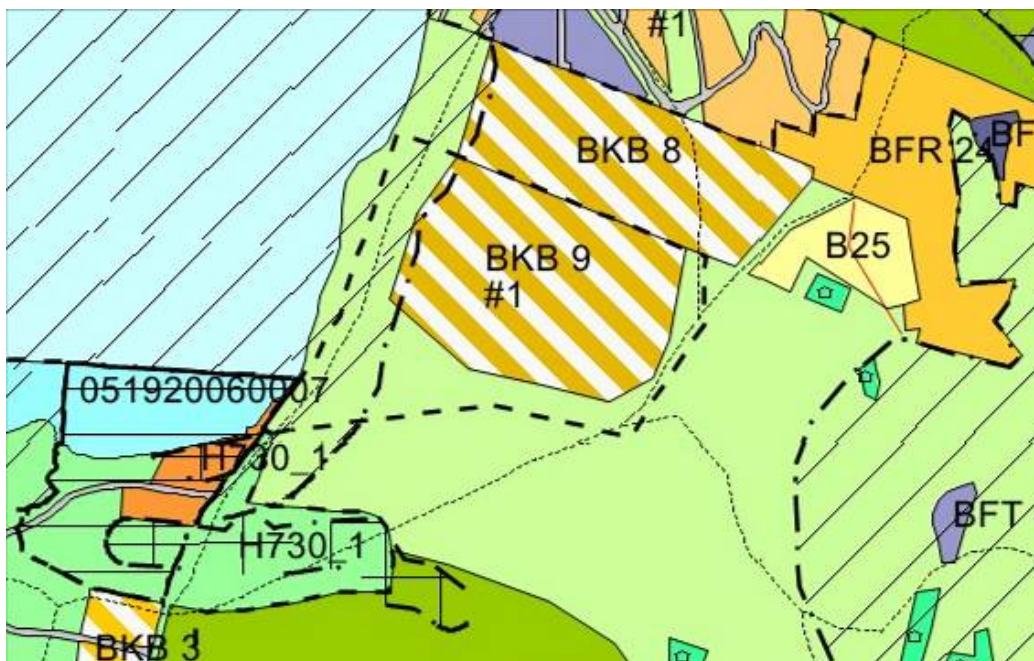
Regional planstrategi for Oppland 2012-2016 «Mulighetenes Oppland»

Planstrategien peker på de store mulighetene som ligger i å benytte fritidsbebyggelse som grunnlag for verdiskaping.

3.3 Kommuneplanens arealdel (9.2.2016)

Byggeområdet tilsvarer område BKB9 i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen har egne bestemmelser (pkt. 2.2.1) for regulerte områder på Gålå:

For tomter avsatt til fritidsbebyggelse i godkjent reguleringsplan, og med godkjent vann- og avløpsanlegg kan samlet bebygd areal utgjøre inntil 20 % av tomtens størrelse. Samtidig kan ikke samlet bruksareal (BRA) pr tomt overstige 250 m², hvorav 30 m² BRA skal avsettes som biloppstillingsplass utenom bebyggelsen (målereglene jfr. TEK). Anneks og uthus er inkludert i samlet bruksareal, og kan hver for seg være inntil 30 m².

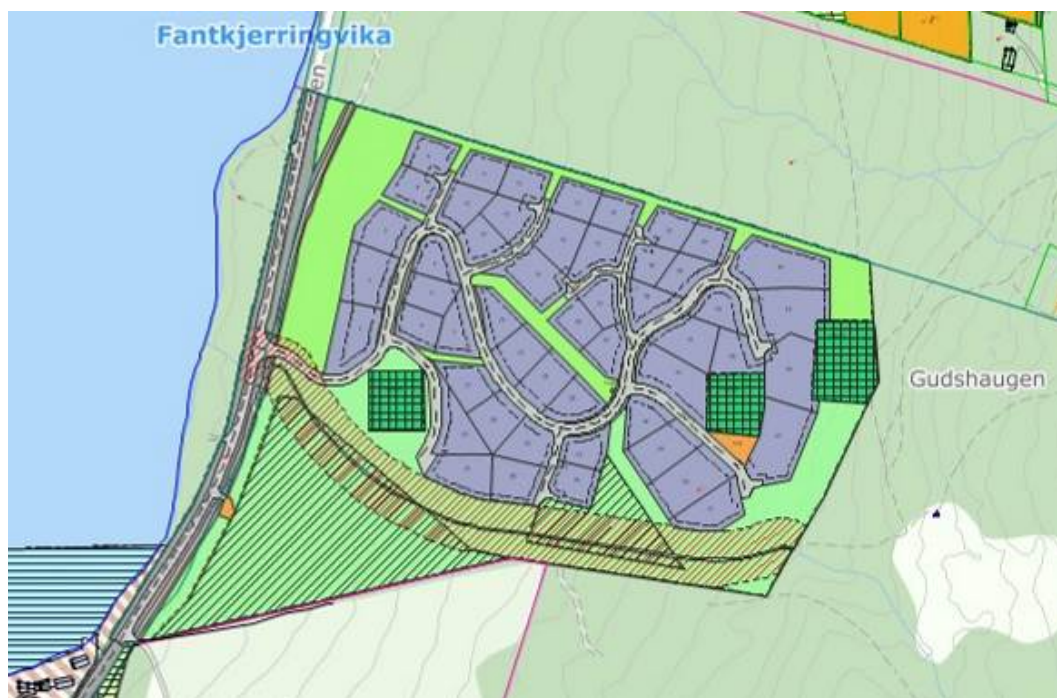


Kommuneplanens arealdel med BKB9

3.4 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Gudshaugen, Gålå (vedtatt 19.2.2013)

Gjeldende plan regulerer 51 tomter hvor alle er utleiehytter. Tillatt % BRA = 15 %. Mønehøyde maks. 5,3 m og gesimshøyde 3,6 m over ferdig planert terreng.

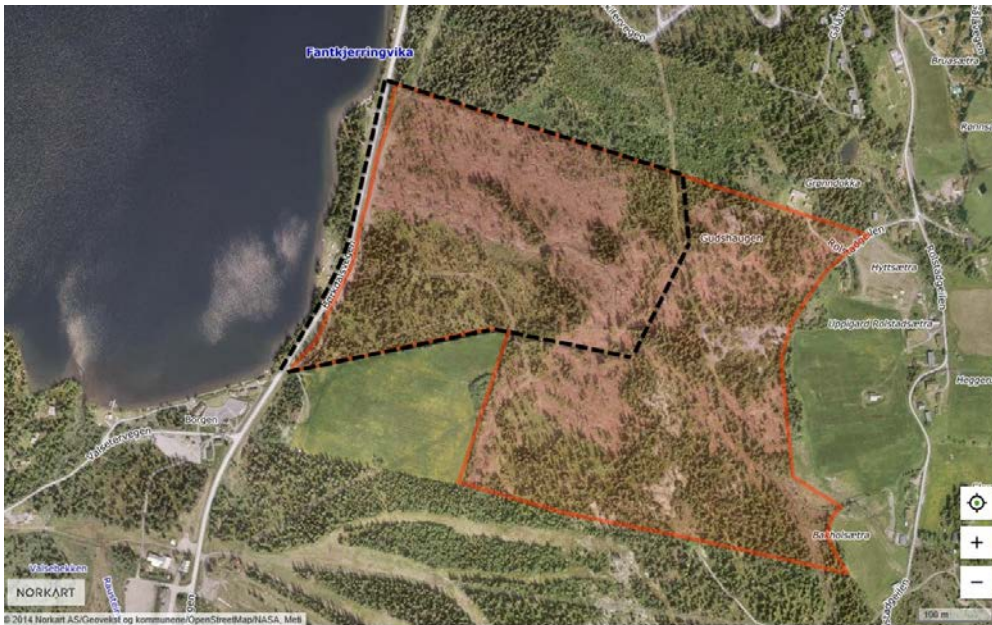


Gjeldende regulering

4 Dagens situasjon og arealbruk

4.1 Planområdet; beliggenhet og infrastruktur

Gudshaugen ligger langs Børkdalsvegen på østsiden av Gålåvatnet. Byggeområdet ligger på eiendommen med gnr./bnr 201/11. Planområdet inkluderer også Børkdalsvegen (201/16). Arealet er ca. 137 daa. Planområdet er fra før ubebygd. Børkdalsvegen tar av fra fv. 401 ca 1,3 km nord for planområdet, og sørover er det forbindelse til Espedalen/Svatsum. Området ligger svært sentralt i forhold til alpinbakkene og Gålåvatnet, samtidig som det er nærhet til uberørt natur og fjell.



Oversiktskart

Planområdet er ikke tidligere bebygd, og det er ingen teknisk infrastruktur, bortsett fra en enkel skogsbilveg i østre avgrensning.

Planområdet består i dag grovt sett av åpen fastmark i nord og tett blandingskog i søndre del. Grunnen består av tykk morene. Landskapet heller jevnt mot vest, ca 780 – 830 moh.

Det er ikke registrert spesielle leveområder for truede dyre- eller plantearter. Det er registrert og regulert arkeologiske kulturminner: tre kullgroplokaliteter fra yngre jernalder.

Bekkedrag og overvannshåndtering

Planområdet inneholder en mindre bekk som er regulert til nytt løp utenom bebyggelsen. Bekken er foreløpig ikke omlagt.

4.2 Friluftsliv

Området har svært god beliggenhet i forhold til friluftsliv og rekreasjon. Det ligger mellom to av de tre skitrekene på Gålå. Skiløypene har forbindelse til bl.a. Skeikampen og Kvitfjell.

5 Planforslaget

5.1 Foreslått arealbruk

Planforslaget fremmes med et krav om minimum 20 % utleieenheter. Det reguleres totalt 51 tomter, og det er regulert 11 utleietomter. Bestemmelsene tillater sammenslåing av tomter. Det er derfor antall enheter som avgjør prosentandelen.

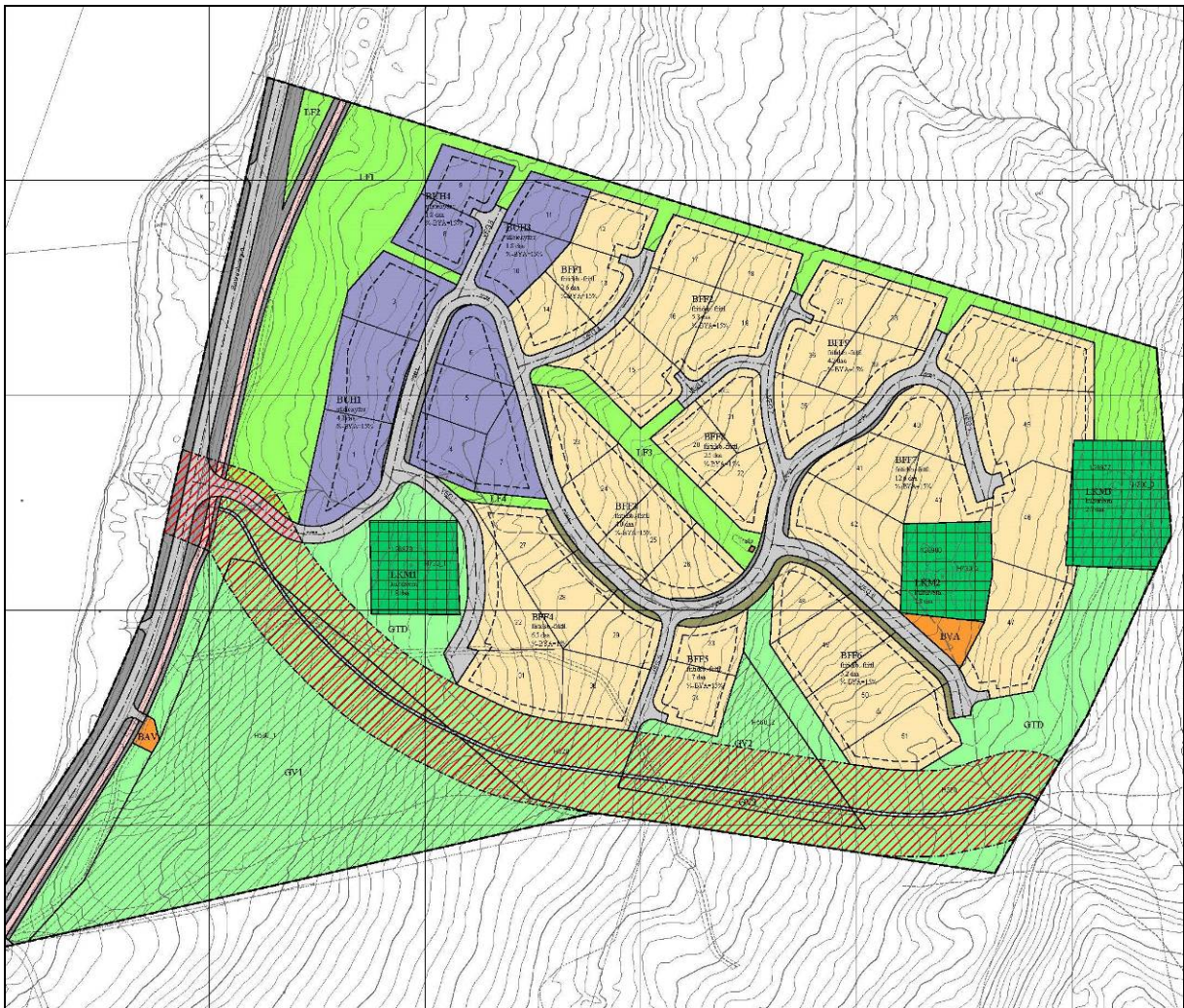
Tillatt grad av utnyttning (%-BYA) endres fra 15 til 20 %, eller maksimalt 250 m² BRA. 30 m² parkering inngår i BRA.

Utleietomtene er lagt i nedre del av planområdet. Det vurderes som hensiktsmessig at disse ligger nærmest servicetilbud og andre utleieområder på Gålå, på grunn av brukens karakter. De øvre områdene vurderes som mest attraktive for private fritidsboliger.

Infrastruktur, tomteinndeling

Vei, vann, avløp ble prosjektert da området først ble regulert, og strukturen videreføres.

På grunn av nærheten til både naturområder og tilrettelagte skiløyper med lysløype anses det ikke som nødvendig å foreslå felles uteoppholdsareal/lekeplasser eller egne skiløyper gjennom planområdet.



Reguleringsplankart

5.2 Reguleringsformål

§ 12-5.1 Bebyggelse og anlegg:

Reguleringsbestemmelsene har felles bestemmelser for utleiehytter (**BUH1-4**) og fritidsboliger (**BFF1-9**). Generelt for planområdet skal det legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen, og den skal være tilpasset lokal byggeskikk. Bebyggelsen skal ha mørke farger. Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på tomtenes naturpreg.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Mønehøyden kan være inntil 5,3 meter og gesimshøyden inntil 3,6 meter over ferdig planert terreng.

Tilgjengelig boenhet: For fritidsbebyggelse stiller Teknisk forskrift i utgangspunktet krav om tilgjengelige boenheter i bygning med mer enn én enhet. Alle enheter vil få inngang på grunnplanet.

Energianlegg (trafo): Det er planlagt areal for en trafostasjon sentralt i planområdet, øverst i felt LF3, inntil veg.

Vann- og avløpsanlegg (BVA): I feltet kan det plasseres felles anlegg for vann- og avløp (pumpestasjon for drikkevann o.l.).

Avløpsanlegg (BAV): Her er det planlagt pumpestasjon for avløp.

§ 12-5-2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veitraséene i gjeldende reguleringsplan er videreført. Eneste endring består av bredere veggrøft langs Veg 1 og Veg 6 som sikkerhet for overvann langs opprinnelig bekkedrag. Dette reguleres som annen veggrunn – grøntareal.

Kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene, i felles grøft med vann og avløp eller over regulert friområde.

§ 12-5-3 Grønnstruktur

Turdrag (GTD) og vegetasjonsskjermer (GV) reguleres langs planområdets søndre og østre avgrensning. Vegetasjonsskjermer er regulert bl.a. med hensyn til at hyttefeltet skal være minst mulig synlig fra amfiscenen ved Gålåvatnet.

§ 12-5-6 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Omlagt bekk har formål **friluftsområde i sjø og vassdrag**. Traseen har bredde 1,5 m, og ut fra kantlinjen er det avsatt fareområde i 20 meters bredde (total bredde 41,5 m).

Det er forutsatt tiltak som oppbygging av pukkmagasin for å dempe effekten av eventuell flom.

6 **Konsekvenser av planforslaget og oppsummering**

Planforslaget gir ubetydelige konsekvenser for de fleste planfaglige tema. Utvalgte tema er diskutert kort nedenfor:

- Landskapsrom, landskapsbilde: Reguleringsendringene gir ingen konsekvenser for nær- eller fjernvirkningen i landskapsbildet. Det er formulert bestemmelser som vil bidra til å dempe fjernvirkningen av hyttebebyggelsen. Maksimal takvinkel øker noe, men mønehøyde beholdes.
- Friluftsliv og rekreasjon: Feltenes atkomstmuligheter til omkringliggende løype- og stinett er ikke endret.
- Risiko og sårbarhet: ROS-analysen har ikke avdekket hendelser eller tema som krever tiltak ut over hva som er forutsatt i planen. Omlegging av bekk er også en forutsetning for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan. Avsatte hensynssoner på 20 m til hver side bidrar til sikkerhet mot flomskader.
- Juridiske konsekvenser: Tomter i felt **BFF1-9** kan omsettes fritt på det åpne markedet og brukes uten klausuler. Endring av tomtestrukturen tillates. Dersom det etableres flere seksjoner blir tomtene eid i fellesskap.

Oppsummert gir planendringen i all hovedsak små konsekvenser for miljø og samfunn sammenliknet med gjeldende reguleringsplan.

Endringen er en direkte oppfølging av den nylig vedtatte kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger fortsatt opp til en vesentlig andel utleieenheter, en andel som er bedre tilpasset dagens marked, og utbyggers behov. Omreguleringen vil bidra til flere hyttebeboere i et sentralt og attraktivt område, og derigjennom mer aktivitet og omsetning for turistnæringen i Gålåområdet.

