

Sør-Fron Kommune

# ► Detaljreguleringsplan for Gryttingshaugen

Planprogram

Arealplan-ID: 34382022-02

Oppdragsnr.: 52307757 Dokumentnr.: 01 Versjon: E01 Dato: 2023-12-19



**Oppdragsgiver:** Sør-Fron Kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Grete Hølmen  
**Rådgiver:** Norconsult Norge AS, Bryggerigata 1, NO-2609 Lillehammer  
**Oppdragsleder:** Jakob Juel Andersen  
**Fagansvarlig:** Jakob Juel Andersen  
**Andre nøkkelpersoner:** Ole Jakob Reichelt og Emma Gamme

E01	2023-12-19	For godkjenning hos myndigheter.	Jakand, EmmGam	EmmGam, MagSve	Jakand
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
1.1	Planens bakgrunn og formål	5
1.2	Planområdets beliggenhet og adkomst	5
1.3	Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.4	Planavgrensning	6
<b>2</b>	<b>Planprosess og medvirkning</b>	<b>8</b>
2.1	Planprosess	8
2.2	Medvirkning	8
2.3	Utredningsbehov i planprosessen	9
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>10</b>
3.1	Planer og utredninger som ligger til grunn for planen	10
3.2	Lover, forskrifter og retningslinjer	17
3.3	Regionale føringer	19
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet</b>	<b>20</b>
4.1	Arealbruk, bebyggelse, landskap og stedets karakter	20
4.2	Klima	25
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	25
4.4	Naturressurser (landbruk)	29
4.5	Grønnstruktur og friluftsliv	30
4.6	Naturmangfold	30
4.7	Sosial infrastruktur	31
4.8	Teknisk infrastruktur	32
4.9	Fareområder og forurensning	33
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	<b>35</b>
5.1	Planlagt bebyggelse	35
5.2	Aktuelle reguleringsformål	36
5.3	Terrengmodell (3D)	37
5.4	Alternative planforslag	37
<b>6</b>	<b>Konsekvensutredningstema</b>	<b>38</b>
6.1	Innledning	38
6.2	Metode	39
6.3	Utredningstema 1: Overvann	40
6.4	Utredningstema 2: Barn og unges oppvekstvilkår	40
6.5	Utredningstema 3: Kulturminner og kulturmiljø	40
6.6	Utredningstema 4: Trafikksikkerhet	41
<b>7</b>	<b>Risiko- og sårbarhetsanalyse</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Øvrige tema som skal vurderes i planarbeidet</b>	<b>43</b>
8.1	Naturmangfold jf. naturmangfoldloven	43
8.2	Friluftsliv	43

8.3	Landskapsbilde, fjern- og nærvirkninger	43
8.4	Jordressurser (jordvern)	43
8.5	Støy- og faresoner	43
<b>9</b>	<b>Kildehenvisning</b>	<b>44</b>
<b>10</b>	<b>Figurliste</b>	<b>45</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Planens bakgrunn og formål

Sør-Fron kommune har som mål å være en attraktiv bosettingskommune, og det er derfor viktig å kunne tilby boligtomter av god kvalitet. Gryttingshaugen ligger solrikt til, og er godt plassert i forhold til service-tilbud og arbeidsplasser i Midt-Gudbrandsdalen. Kommunen ønsker derfor å legge til rette for ytterligere boligbygging i området.

Fra det første boligområdet ble etablert rundt Stuguvollvegen på 60- og 70- tallet har det innen planområdet blitt bygget omtrent 83 boliger. Reguleringsplanene nord for Kongsvegen (fylkesveg 2522) er i all hovedsak fullt utbygd med boliger.

Formålet med planen er å detaljregulere areal til eksisterende og framtidige boliger av variert størrelse, samt tilhørende infrastruktur og andre funksjoner/arealer tilknyttet eksisterende og nye boliger.

## 1.2 Planområdets beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger langs Kongsvegen (fylkesveg 2522), mellom Harpefoss og Hundorp, i Sør-Fron Kommune. Nordvestover langs E6 er det ca. 10 kilometer til Vinstra og omtrent 70 kilometer til Dombås. Sørøstover langs E6 er det ca. 18 km til Ringebu og ca. 70 kilometer til Lillehammer.

Planområdet har en størrelse på omtrent 470 daa, og ligger i hovedsak sør og sørvestvendt.



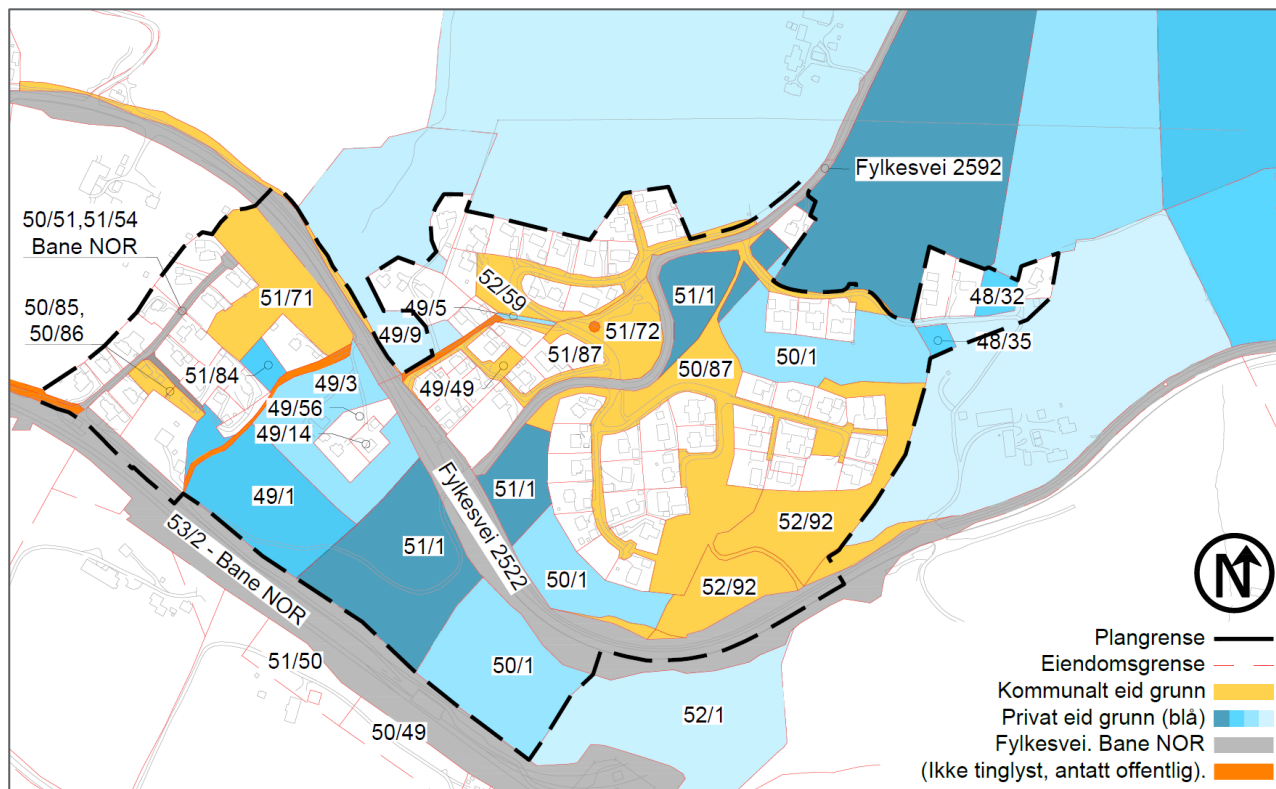
Figur 1: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet, markert med rødt.

Områdets hovedadkomst fra sørøst er Kongsvegen (fv. 2522), med avkjøring fra E6 øst for Hundorptunnelen. Fra nordvest er hovedadkomst fra E6 via kryss på Harpefoss. Boligområdet langs Stuguvollvegen har biladkomst fra Omformarvegen sørvest i planområdet.

## 1.3 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller for planen er Sør-Fron kommune.

Kommunen eier områdene markert oransje i kartutsnittet under. Dette omfatter hovedsakelig vegger, friområder, friluftsområder og skog- og jordbruksområder.



Figur 2: Kart med eiendomsinformasjon tilknyttet planområdet (plangrense i svart stiplede strek).

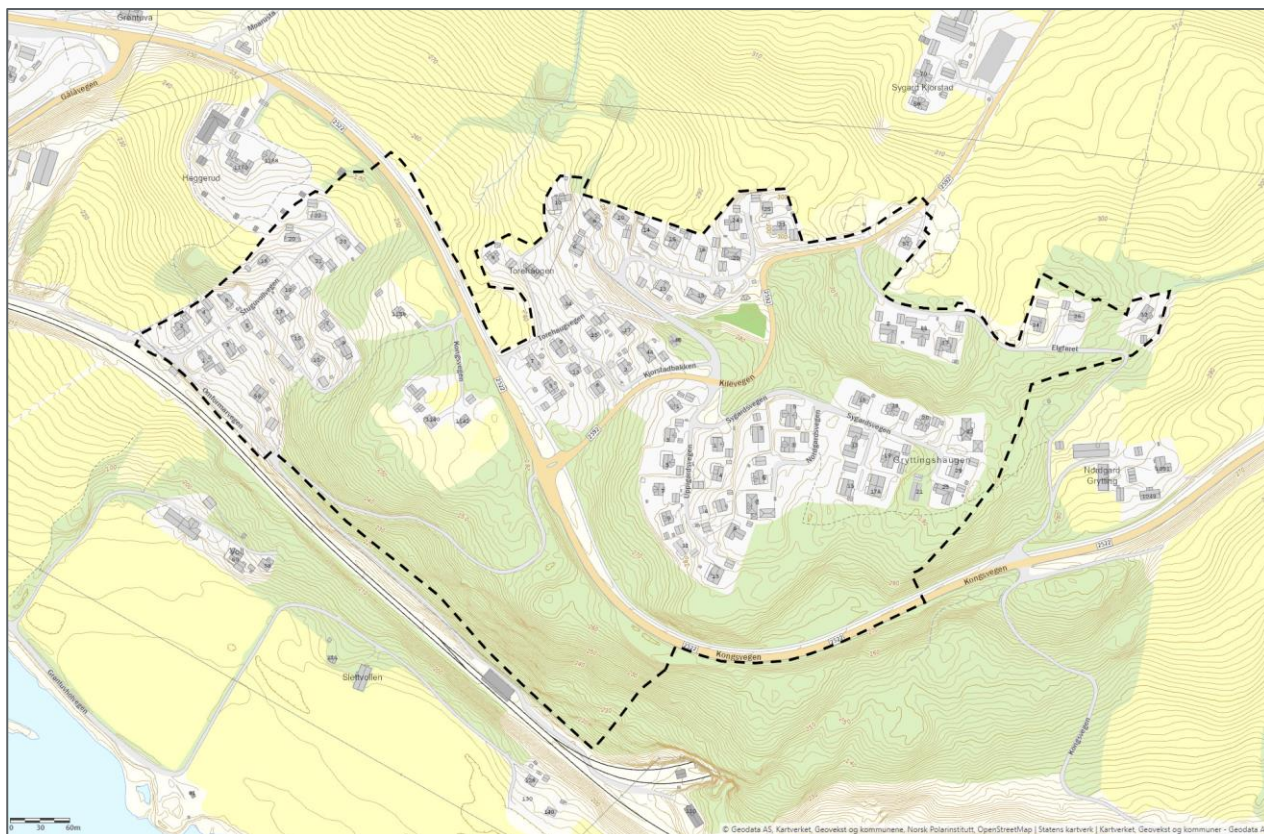
Foruten fylkesvegene og jernbanen er området ellers i privat eie. De største grunneierne for ubebygget areal i planområdet er listet under:

GNR	BNR	GRUNNEIER
48	1	Privat grunneier
49	1	Privat grunneier
49	3,5,14,56	Privat grunneier
49	9	Privat grunneier
50	1	Privat grunneier
51	1	Privat grunneier
51	84	Privat grunneier
52	1	Privat grunneier

Planprogrammet er hovedsakelig utarbeidet av Planråd AS, som fra 1.10.23 er en del av Norconsult Norge AS.

#### 1.4 Planavgrensning

Planen omfatter gjeldende reguleringsplaner nordøst for Kongsvegen, samt etablert boligbebyggelse og arealer for ny boligbebyggelse ned mot Dovrebanen, sør for Kongsvegen.



Figur 3: Oversiktskart for varslet planavgrensning (svart stiplet strek).

Mot nord og nordøst er plangrensa satt i ytterkant av regulert boligformål og tilhørende vegareal i gjeldende reguleringsplaner for Gryttingshaugen 1 og 2. Potensiale for funn av kulturminner og konflikt med LNF-områder medførte behov for å sette plangrensen lengre sør enn avgrensning i gjeldende planer, som følger høyspenttraseen i nord.

Mot jernbanen i sør er plangrensa lagt i eiendomsgrensen. I vest, ved Stuguvollvegen, er plangrensa mot jernbanen lagt i eksisterende gjerdelinje. Vest for boligene i Stuguvollvegen følger plangrensa eiendomsgrensene.

Mot sørøst følger plangrensa ytterkant av eiendomsgrense rundt regulerte boligområder i reguleringsplan for Gryttingshaugen del 2 og tilstøtende reguleringsplan G/S-veg Jensbakken-Grytting.

Der det er helt marginale avvik mellom gjeldende reguleringsplaner og oppdaterte FKB-data for blant annet eiendomsgrenser, er plangrensa som hovedregel justert til FKB-data.

## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Planprosess

Innledende møte mellom forslagsstiller (Sør-Fron kommune) og oppdragskonsulent ble avholdt 12. september 2022 i Sør-Fron kommune. I mars 2023 ble det avholdt et oppfølgende møte med saksbehandler og forslagsstiller.

I møtene ble blant annet følgende tema tatt opp, diskutert og belyst: fremdrift, løsningsutvikling, utredningstema, planhistorikk, utbyggingsrekkefølge, bygningstypologi, lokale forhold, skole- og barnehagetilbud, medvirkning, overvann, infrastruktur, veger, støy, natur- og kulturmiljø, m.m. Innhold og beslutninger i møtene gjenspeiles i innholdet i dette planprogrammet.

Kommunen la frem planen for regionalt planforum 23. august 2023. I møtet ble følgende problemstillinger presentert: trafikksikkerhet, avkjøringer og kryssløsninger, kulturminner, kulturlandskap, innspill fra naboer, samt overvann.

Det legges opp til varsel om oppstart av planarbeid og samtidig høring av planprogrammet ila. vinteren 2024. Det er fra kommunen ytret ønske om en forholdvis komprimert fremdrift. Detaljer for fremdrift avklares fortløpende med kommunen.

Foruten utarbeidelse av mulighetsstudie for boliger (TAG arkitekter 21.06.22) er oppdragskonsulent ikke kjent med annet forarbeid for denne planen.

### 2.2 Medvirkning

Planprosessen vil følge de kravene til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter som stilles etter plan- og bygningsloven. Forholdet til medvirkning ble tatt opp med kommunens administrasjon i planarbeidets innledende møter.

Høsten 2022 ble mulighetsstudiet sendt til berørte grunneiere, som ble invitert til å komme med innspill til dette. Det kom inn ett innspill som er vedlagt planprogrammet.

Kommunen avholdt møte med grunneiere i området 5. juni 2023 for å informere om planarbeidet, diskutere planen og gi grunneiere anledning til å uttale seg. På møtet var det 22 oppmøtte.

Etter varsling om oppstart er det lagt opp til å registrere barnetråkk i planområdet blant annet for å kartlegge barn og unges bruk av området, og ønsker for innhold i den nye planen.

Det er så langt i planprosessen ikke vist til særlige eller spesielle interesser som burde inkluderes i planprosessen ut over de som naturlig skal inkluderes i en ordinær planprosess for detaljregulering av et boligområde.

Oppsummering av medvirkningsprosessen skal gjøres i forslag som legges fram til politisk behandling og vedtak.



## 2.3 Utredningsbehov i planprosessen

Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 (KU-forskriften) gjelder for planer etter plan- og bygningsloven. Planer som omfatter tiltak i forskriftens vedlegg I skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Tiltaket i dette planarbeidet faller inn under pkt. nr.25 i vedlegg I i gjeldende KU-forskrift:

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».

Planens formål, nye boligområder, er for deler av området ikke i samsvar med overordnet plan. Det innebærer at planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU). Konsekvensutredningen vil bli innarbeidet som integrert del av planbeskrivelsen. Omfanget av utredningen vil bli tilpasset det faktiske utredningsbehovet.

Hvorvidt det er hensiktsmessig å begrense konsekvensutredningen spesifikt til arealer hvis formål ikke samsvarer med overordnet plan, vurderes i arbeidet med utredningen.

Planen skal også vurderes iht. annet relevant lovverk som beskrevet i kapittel 3. Dette gjelder blant annet naturmangfoldlovens kap. II og kulturminnelovens §9. Vurderingen kan presenteres som selvstendige kapittel eller som integrert del av de enkelte tema for beskrivelse av planens virkninger eller utredningstema.

Tema som skal konsekvensutredes er beskrevet i kap. 6. I kapittel 8 beskrives tema som er relevante for plansaken som ikke skal konsekvensutredes, men omtales og vurderes.

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget, som beskrevet i kap. 7.

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Planer og utredninger som ligger til grunn for planen

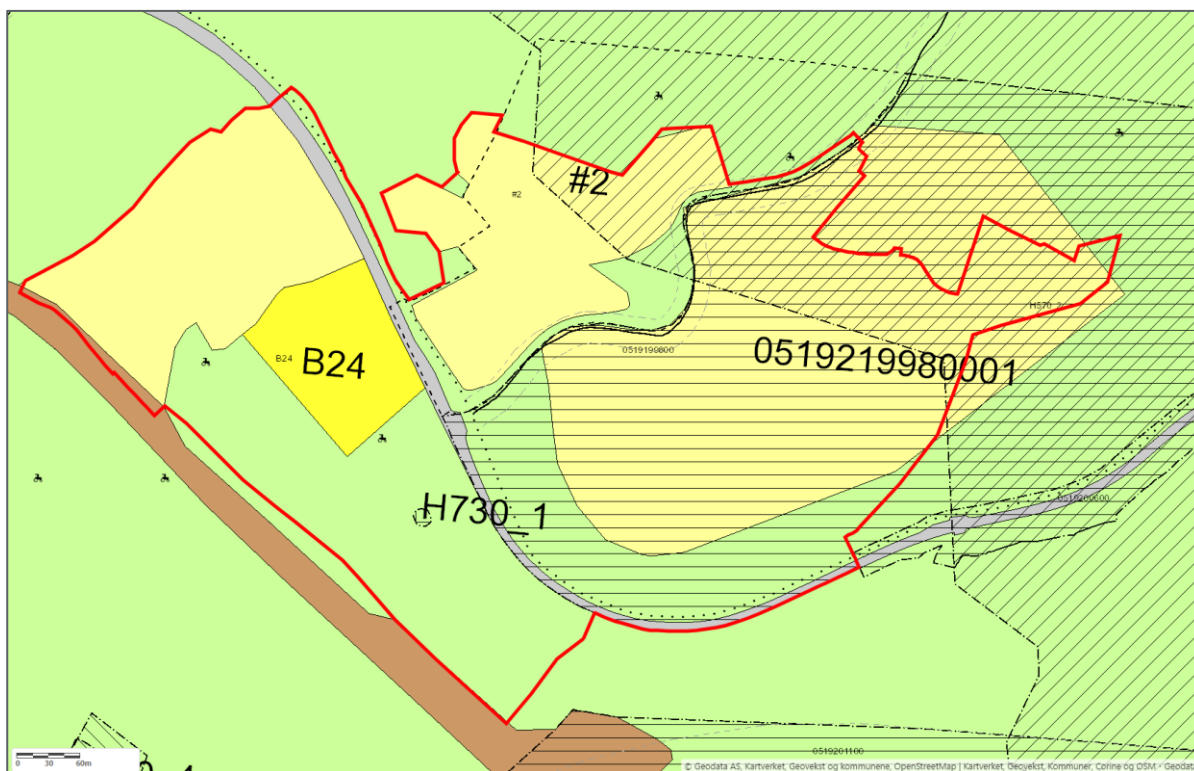
#### 3.1.1 Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel for Sør-Fron (2014-2025), vedtatt 9. februar 2016, er tre felt på til sammen omtrent 215 daa avsatt til nåværende boligbebyggelse innen planområdet for Gryttingshaugen. I planen inngår ett område, B24, for ny boligbebyggelse på omtrent 17,7 daa. Området («Trudvang») er utredet i konsekvensutredning til kommuneplanen. Det er i kommuneplanen angitt egne bestemmelser for uregulerte områder avsatt til boligformål.

Arealer nordøst i planområdet inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette er kommuneplanen beskrevet som et verdifullt kulturlandskap med egne bestemmelser for bevaring, tiltak, inngrep, søknadsprosess, dispensasjonspraksis, mm.

Foruten Kongsvegen og sideareal til Dovrebanen er planområdet ellers avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNFR-formål med egne bestemmelser.

Det er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel å «verne om landbruksressursene og ikke bygge ned fulldyrka og dyrkbar mark». Utbygging må utredes og begrunnes i planforslaget (vurdere opp mot samfunnsnytte/fragmenterte områder m.m.).



Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanen som viser områder avsatt til nåværende og framtidig boligbebyggelse, LNFR-områder, vegformål, og båndleggings- og hensynssoner. Planområdet er markert med rød strek.

Felt B24, som er avsatt til ny boligbebyggelse i gjeldene kommuneplan, er konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanen. Vurderingene kan ha overføringsverdi for tilstøtende områder.

Verdivurdering for naturmiljø, landskap, kulturminner og kulturmiljø, og vassdrag er satt til liten. Jord- og skogbruksinteresser er satt til middels.

#### Oppsummering av konsekvenser som trekkes frem:

- Trekkveg for elg. Konsekvens er vurdert til 0, og er begrunnet med at trekkvegen er mindre viktig da det de siste årene har blitt mye ny bebyggelse på Gryttingshaugen.
- Jord- og skogbruksinteresser vurderes til konsekvens -2, da området har skog med middels og noe lav bonitet, samt noe dyrka mark med god jordkvalitet.
- Støy vurderes til konsekvens -1 da noe av arealet ligger i gul støysone.
- Klima og energi vurderes til konsekvens +3 og begrunnes blant annet med at det er positivt med sentrumsnære boligtomter, med kort veg til butikk, skole, arbeidsplasser og butikk.
- Barn og unges interesser vurderes til konsekvens +2: Utbyggingen beslaglegger naturområder, men det er ikke kjent at dette brukes av barn og unge. Nærhet til skole og fritidsaktiviteter teller positivt.
- Tettstedsutvikling vurderes til konsekvens +3 og begrunnes med nærhet til Harpefoss sentrum.
- Infrastrukturbehov vurderes til konsekvens +3 da området ligger i nærheten av offentlig vann og avløpsnett og at det er veg inn i området.
- Næringsliv og sysselsetting vurderes til konsekvens +1, forutsatt at området bygges ut av lokale foretak.
- For tema landskap, kulturminner og kulturmiljø, vassdrag, forurensing, samfunnssikkerhet, friluftsliv og rekreasjon, trafikksikkerhet og kommunalt tjenestebehov er konsekvens vurdert til 0.

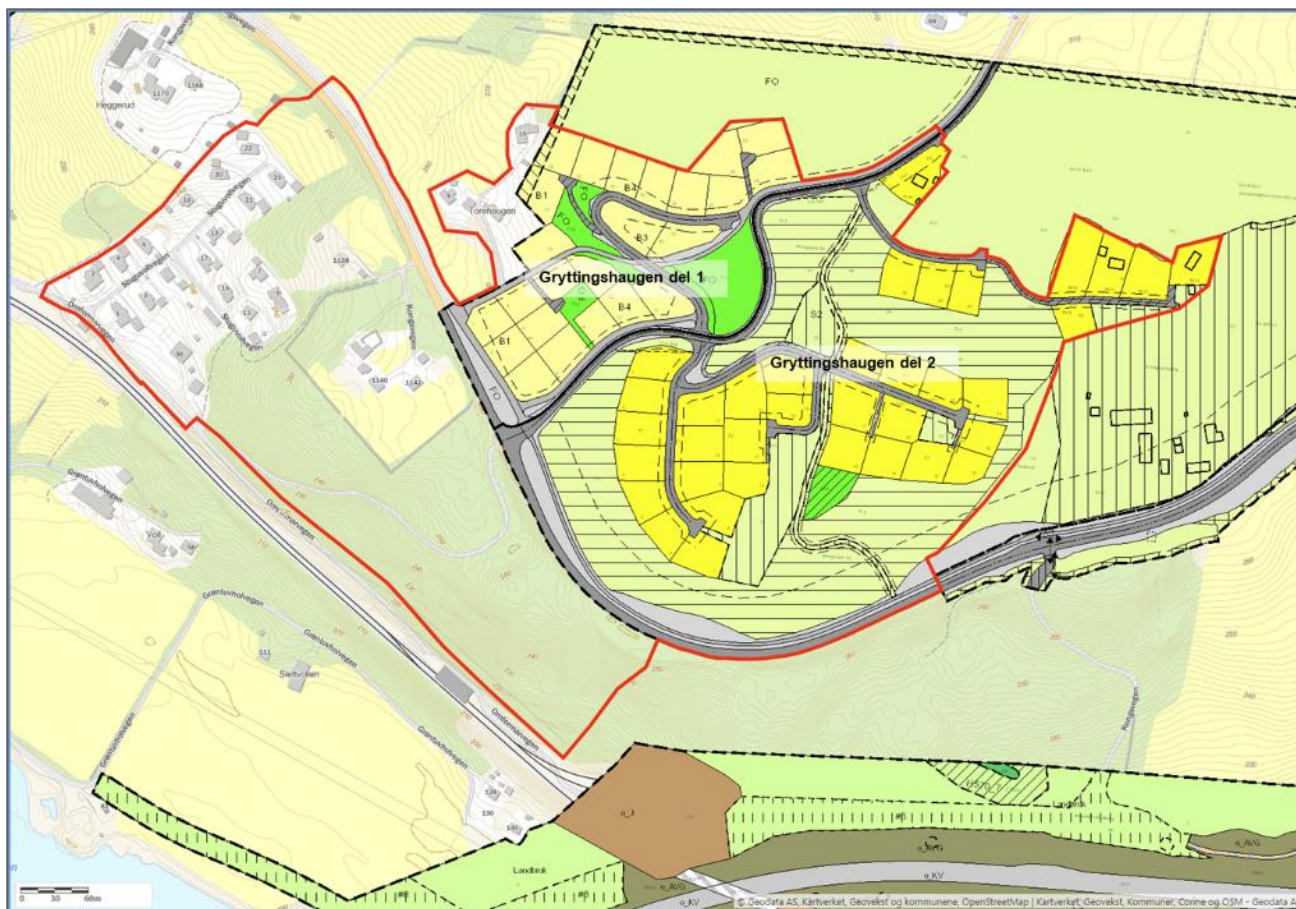
Den samlede vurdering konkluderer med at dette vil være attraktive, sentrumsnære tomter, med kort veg til butikk, skole, fritidsaktiviteter og arbeidsplasser, og offentlig vann- og avløpsnett.

I konsekvensutredningen ble det anbefalt at området avsettes til framtidig boligformål, med noen justeringer.

Konsekvensutredning for forrige rullering av kommuneplan er ikke undersøkt, ei heller om det foreligger en slik konsekvensutredning. I videre planarbeid skal dette undersøkes nærmere.

### 3.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Arbeidet med reguleringsplan for boligområde i Gryttingshaugen startet i 1985. Det ble vedtatt å dele planområdet i to. Del 1 ligger nordvest for Kilevegen, mens del 2 ligger sørøst for Kilevegen.



Figur 5: Planområde (rød strek) mot gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplangrense for gjeldende reguleringsplaner er markert med svart stiplest strek.

Gryttingshaugen del 1 ble utarbeidet av Sør-Fron kommune, og vedtatt av kommunestyret 21. mai 1987. I planen ble det regulert til sammen 24 tomter for boligformål frittliggende småhusbebyggelse i inntil to etasjer, samt tilhørende infrastruktur som kjøreveger, turveger og lekeplasser. Landbruksareal nordover til høyspentlinja ble innlemmet i planen. De fleste boligtomtene er på mellom 1,1 og 1,3 daa. Ifølge Sør-Fron kommune foreligger det ikke planbeskrivelse for planen.

Gryttingshaugen del 2 (PlanID: 3438\_051919980001) ble egengodkjent 23. september 2004. I planen ble det regulert 36 tomter til boligformål småhusbebyggelse på 1-1,5 etasjer, samt tilhørende infrastruktur som kjøreveger, turveger og lekeplasser. Planen innlemmer skog- og landbruksområder mot nord og øst. Naturområder i tilknytning til boligene er avsatt til friluftsmål. De fleste boligtomtene er på mellom 1,1 og 1,3 daa.

Det er avsatt spesialområder for bevaring av bygninger og anlegg blant annet for kulturmiljøet ved Nordgard Grytting, langs Doktorvegen og Kongevegen, og ved funn av andre kulturminner som kolgroper, hustufter, steingjerder mm.

Blant annet for å øke tillatt utnyttelsesgrad ble det i 2013 vedtatt en mindre endring av planen, som åpnet for noe større boliger. Planens bestemmelser gir føringer for utnyttelse (30 %- BYA), utforming, plassering, godkjenningssprosess m.m. Ifølge Sør-Fron kommune foreligger det ikke planbeskrivelse for planen.

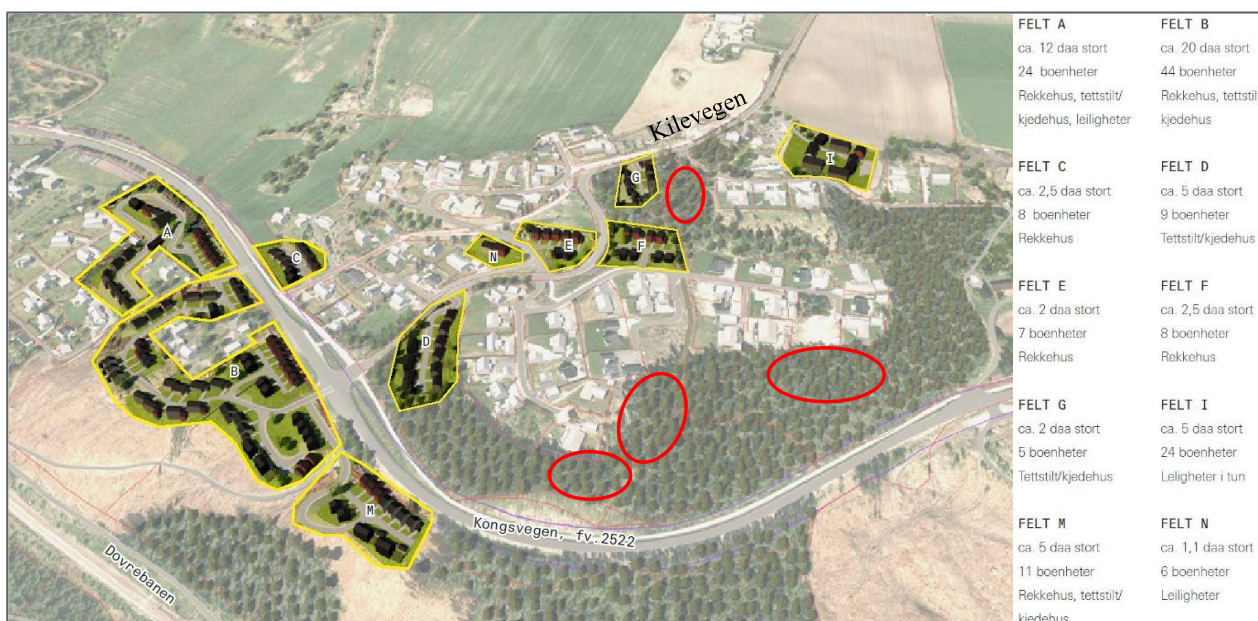
### 3.1.3 Mulighetsstudie TAG arkitekter.

På oppdrag av Sør-Fron kommune har TAG arkitekter utarbeidet en mulighetsstudie for boliger på Gryttingshaugen (Gryttingshaugen, Sør-Fron kommune – Mulighetsstudie boliger, datert 21. juni 2022). Vurderingen omfatter både fortetting innenfor dagens boligområder, samt vurdering av mulige nye boligområder. I studien er det også gjort overordnede vurderinger av infrastruktur (vegtilkobling/mobilitet), bygningstypologi og utnyttingsgrad.

Mulighetsstudien er vedlagt planprogrammet. Dette kapittelet er en oppsummering av mulighetsstudien.

Innledningsvis i studien gjøres en enkel analyse av befolkningsutvikling og vurdering av boligbehov. Det antydes at det i Sør-Fron generelt vil være behov for boliger for alt fra 1-2 personshusholdninger til større familieboliger. Studien oppsummerer kunnskapsgrunnlaget for tema kulturmiljø og minner, mobilitet og vegnett, fare- og aktsomhetsområder, støysoner, og terreng. Viktige punkter fra denne oppsummeringen er inkludert i egne kapitler i dette planprogrammet.

Utbyggingsområder med forslag til typologi er foreslått som vist i skissen under (viser en antatt maksimal utnyttelsesgrad).



Figur 6: Forslag til utbyggingsområder, hentet fra mulighetsstudien. Områder som ble tatt ut i arbeidet med mulighetsstudien er markert med rødt.

Det foreslås først å bygge ut feltene som ligger inntil allerede utbygd infrastruktur, dvs. feltene langs Kilevegen (felt D, E, F, G, N).

Nye utbyggingsområder sør for Kongsvegen forutsetter etablering av nye kryss, større infrastrukturiltak og stedvis også større terrenginngrep. Det anbefales derfor at disse feltene bygges ut senere enn feltene nord for Kongsvegen.

Det ble i mulighetsstudien vurdert utbygging i skogs- og friluftsområdene østover mot Nordgard Grytting og på nordsiden av Kongsvegen. Disse ble tatt ut for å sikre områdenes kvalitet som vegetasjonsskjerm og natur- og rekreasjonsområder, og for å unngå svekkelse av opplevelsen av kulturlandskapet. I tillegg gjør områdenes topografi og plassering i forhold til dagens infrastruktur at tilgjengelighet med vegadkomst blir utfordrende.

Bussholdeplasser langs Kongsvegen foreslås flyttet fra Kilevegen til lengre vest for å få plass til ny kryssutforming. Kryssutforming er ellers ikke vurdert. Fartsgrense langs Kongsvegen foreslås redusert fra 60 km/t til 50 km/t forbi kryss med Kilevegen.

Studien viser i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse. En variert bygningstypologi med rekke- og kjedehus i forskjellige størrelser, og opp til eneboliger, kan tilpasses eksisterende strukturer og bebyggelse i planområdet. En variasjon i boligstørrelser innen samme felt og gate gir fleksibilitet ved at beboere kan bytte bolig ut fra livssituasjon, uten å bli tvunget til å flytte fra nærområdet. De mindre boligene gir bedre forutsetninger for god terrengtilpasning i bratte områder. Rekkehus med carport og bod mellom hvert hus kan bygges side ved side, og med boligareal over carport.

Det er små variasjoner i dybden på hver av de foreslåtte bygningstypene og tomtene. Variasjonen ligger i hovedsak i bredden, fra små rekkehus til enebolig. Grunne tomter er lettere å tilpasse i bratt terreng, og dette grepet vil bidra til å gi området et enhetlig uttrykk selv med en variert bygningstypologi.

Der terrenget tillater det er det foreslått å plassere boliger på hver side av forholdsvis flate boligater.



Figur 7: Illustrasjonen viser en mulig utnyttelse for feltene ved kryss Kongsvegen/Kilevegen. Boliger langs Kongsvegen anbefales utformet slik at de får en støyskjermende effekt.

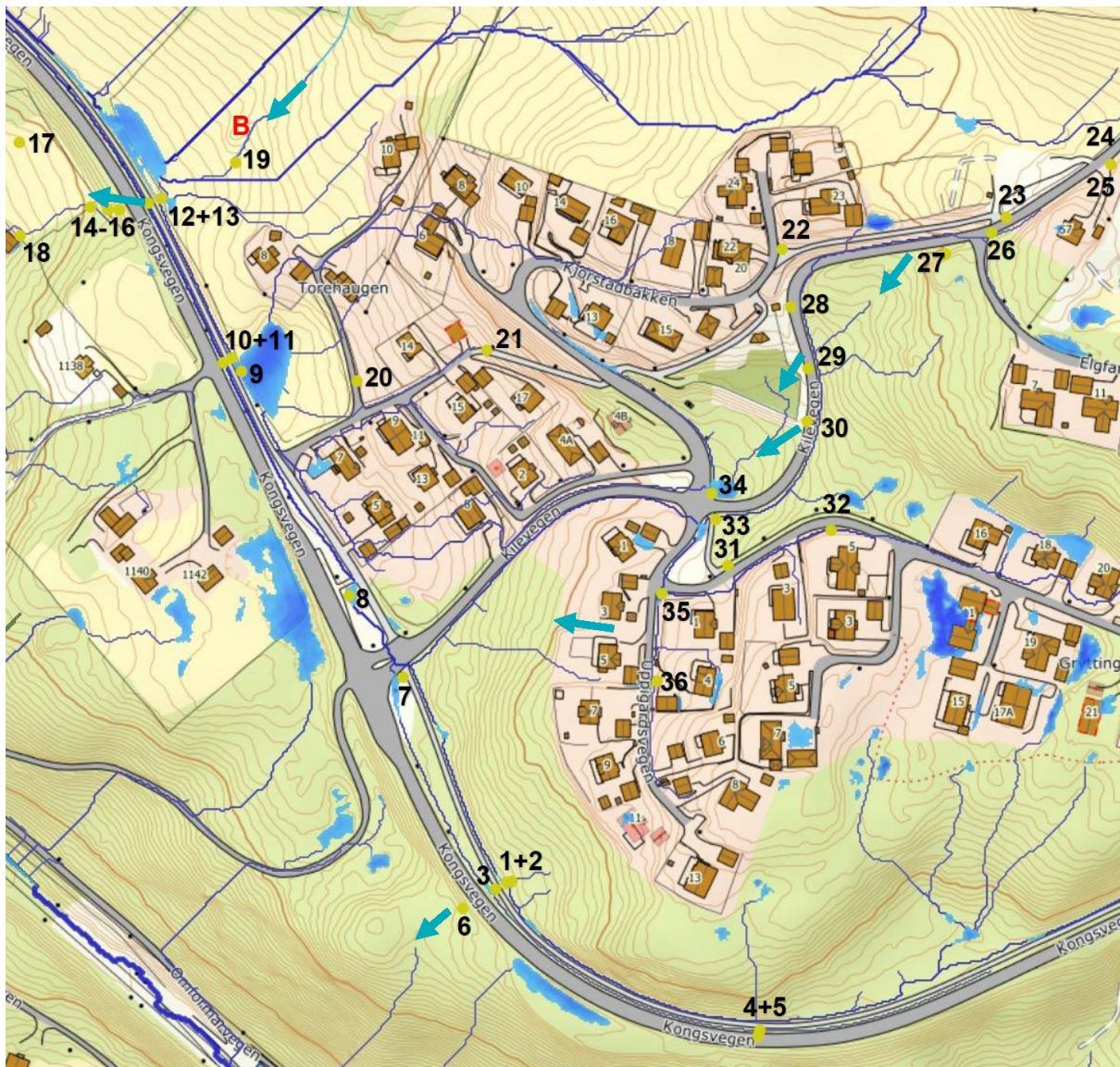
Det vises til mulighetsstudien for forslag til utforming av feltene ellers, samt fjernvirkninger, m.m.

### 3.1.4 Flom- og overvannsvurdering

For å styrke kunnskapsgrunnlaget for tema overvann er Norconsult engasjert for å utarbeide en flom- og overvannsvurdering av området.

Arbeidet ble innledet med en feltbefaring i oktober 2022 der oppdragskonsulent og overvannskonsulent fra Norconsult deltok. Arbeidet med flom- og overvannsvurdering er påbegynt, og endelig rapport skal vedlegges planforslaget. Dette kapittelet er en kort oppsummering av innledende vurderinger.

Det er mye vannveger i området, samt noen ulike vannrelaterte aktsomhetsområder som berører planområdet i vest.



Figur 8: Befaringskart for planområdet fra befaringen i oktober 2022. Gulgrønne punkt viser interessepunkter, i hovedsak registrerte stikkrenner, inntaksrister, mm. Blå piler angir antatte dreneringsretninger der det vil renne en del vann i flomsituasjoner.

Hovedformålet med befaringen i oktober var å kartlegge hvordan vannet drenerte i planområdet, og hvordan vegene og eksisterende boliger påvirker drenering og flomfare for nye boligområder. Befaringen avdekket mange små og dårlige stikkrenner, inntaksrister og bekkelukkinger. Eksisterende stikkrenner og grøfter er derfor svært sårbare punkt og en må ikke øke flomvannføringen ved utbygging.

#### Punkter med spesiell interesse:

- Det kommer ikke vann fra oppstrøms mot ev. nye boligområder ovenfor Kongsvegen enn punkt 24 i figuren over.
- Bekken markert med blå pil og B (punkt 19) oppstrøms Kongsvegen i figuren over er helt klart den med potensielt størst avrenning ned mot de planlagte boligområdene nedenfor Kongsvegen. Utløp for bekkelukking og stikkrenne under Kongsvegen (punkt 12-16) er også sårbare punkt.
- Kongsvegen i seg selv har en avskjærende funksjon for ev. nye boligområder nedenfor Kongsvegen. Stikkrenner under Kongsvegen fører overvann til nedstrøms områder. Overvannet må ledes trygt gjennom boligområdene fra utløp av stikkrenner.
- Punkt 10-11: Ev. boligområde rett sør for Torehaugen er sårbart for overvann fra alle kanter.

Noe eller mye vann på avveie må påregnes i en flomsituasjon, og dette må håndteres og tas med i en overvannsplan for hvert enkelt delområde.

Det er store usikkerheter ved kryssing av veger o.l. fordi stikkrenner/kulverter/lukkinger ikke ligger inne i kartgrunnlaget. For å vurdere flomvannføringen til bekken mot og gjennom den vestlige del av planområdet, sårbarheten til stikkrennene og om fritidsboligene har tilstrekkelig sikkerhet ved en 200 års flom med klimapåslag, anbefales det å gjøre flomberegning og sannsynligvis en vannlinjeberegning via modellverktøyet HECRAS. Bekken har ikke stort nok nedbørfelt til å gjøre flomberegninger via NVEs analyseprogram NEVINA, men NVEs flomformel og rasjonelle metode kan benyttes.

Det er tre ulike typer løsmasser i nedbørsfeltet, hovedsakelig tynn og tykk morene (med hhv liten og middels infiltrasjonsevne), samt et relativt stort område i øvre deler med tynt humus-/torvdekke. Området består av ganske mye skog, som sørger for en del opptak og forbruk av vann, samtidig som det forebygger mot erosjon og øker infiltrasjonsevnen. Da terrenghelningen er bratt tyder alle disse feltegenskapene på at avrenningen likevel har relativt rask respons på intense nedbørepisoder, og at flomtoppene ikke er som en normalt ville forvente for små nedbørfelt i denne delen av landet

Det anbefales at det gjøres en del nærmere undersøkelser og vurdering av tilstand og tiltak i allerede sårbare områder. Det må også gjøres vurderinger og legges føringer for å tilpasse de nye tomtene og internvegene slik at det blir lettere å håndtere overvannet internt i de områdene som skal bygges ut, samt å etablere trygge dreneringsveger/flomveger i hele planområdet og til nedstrøms områder.

På bakgrunn av dette utarbeides en områdeplan for overvannshåndtering som tar hensyn til ulike viktige prinsipper og menneskeskapte forhold som spesielt må vurderes. Senere må det lages en mer detaljert overvannsplan for hvert delområde helt i starten av hver detaljregulering

Det skal i utgangspunktet prioriteres åpne løsninger for overvannshåndtering og vurdere muligheter for infiltrasjon og fordrøyning. Alle overflater på bakkenivå anbefales å være permeable. Rør skal helst bare benyttes der en må krysse veger med stikkrenner o.l.

#### Eksempler på tiltak/forhold som må vurderes for å minimere utfordringer med overvann i og i tilknytning til planområdet:

- Bruk av grønne tak, f.eks. med 30-50 cm jord/torv for å ta opp og fordrøye mest mulig vann.
- Parkeringsplasser med permeable flater (grus e.l.), ev. også pukkmagasin under.
- Anlegging av stikkrenner (Ø>600mm) eller platebru. Avhengig av fare for sedimenttransport bør det vurderes å supplere stikkrenner med terskel/sedimentasjonsdam, grov fangrist, ekstra rør ved siden av hovedrenna mm.
- Grøfter må holdes mest mulig åpne og fri for lagret snø. Dypdrenering bør vurderes.
- Unngå lagring av mye snø i området.
- Opprette og overholde gode rutiner for drift og vedlikehold av overvannstiltak.
- Utarbeide plan for håndtering av ev. flomsituasjon i utbyggingsperioden.



- Ved behov for å slippe på ekstra vann til bekker eller andre dreneringsveger må en også gjøre beregninger og vurderinger om hvorvidt de tåler den ekstra belastningen og ev. iverksette nødvendige tiltak.
- Det må settes av nok plass til drenering og dreneringstiltak.
- Ukontrollerte utslipp til terreng må unngås (gjelder også fra enkeltstående tomter).
- Det settes av en vegetasjonssone langs de største vannvegene.
- Overvannstiltak for allerede utbygde områder. Dette vil sikre eksisterende boliger mot overvannsproblemer, samt medføre lavere sårbarhet ved framtidig utbygging.

### **3.1.5 Byggeskikkveileder for Sør-Fron kommune**

Byggeskikkveileder for Sør-Fron kommune ble revidert i 2022. Veilederen gir en innføring i lokalhistorisk byggeskikk, som bakgrunn for dagens byggeskikk. Formålet med veilederen er å legge føringer for den langsiktige utviklingen av det bygde miljøet i kommunen.

Sentrale og relevante tema og anbefalinger i veilederen:

- Tilpasning til eksisterende landskap og naturmiljø.
- Vegetasjonsbelter.
- Veger og anlegg i landskapet.
- Byggverkets plassering på tomte og tilpasning til terreng.
- Utearealer, terrasser og balkonger.
- Utforming av bygninger og anlegg (blant annet tema som takform, oppføring av nye bygninger og anlegg, høyde- og arealbestemmelser, form og stil).
- Kulturminner og bevaringsverdige anlegg (blant annet tema som kulturforankring, naturmiljø og kulturlandskap)

Byggeskikkveilederen skal aktivt benyttes og hensyntas i den videre planprosessen for ny reguleringsplan på Gryttingshaugen.

## **3.2 Lover, forskrifter og retningslinjer**

I planarbeidet vil alltid den siste gjeldende lov, forskrift og retningslinje bli benyttet. Nedenfor følger en oversikt over det mest aktuelle regelverk. Oversikten er ikke uttømmende.

### **3.2.1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008.**

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet, og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser. Plan- og bygningsloven gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging. Arealbruken blir gjort bindende for den enkelte grunneier gjennom planer som bestemmer hvilke bygge- og anleggstiltak og hvilken virksomhet som er tillatt. Planleggingen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale interesser og må derfor skje i nært samråd med statlige fagetater, organisasjoner, næringsliv og innbyggere.

### **3.2.2 Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.juni 2009**

Loven omhandler forvaltning av naturressursene, omfatter all natur, og gjelder for alle sektorer som forvalter eller tar beslutninger som har konsekvenser for naturmangfoldet. Mange av prinsippene som følger av loven er sentrale for å ivareta miljøhensyn i arealplanlegging.

### **3.2.3 Lov om kulturminner (kulturminneloven) av 9. juni 1978**

Loven har som formål å verne kulturminner og kulturmiljøer som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Kulturminner er ressurser som gir grunnlag for nålevende og framtidige generasjoners opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet. Kulturminneloven er en viktig særlov som skal hensyntas i arealplanlegging.

### **3.2.4 Lov om friluftslivet (friluftsløven) av 1. juli 1957**

Løven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men løven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som løven definerer.

### **3.2.5 Lov om jord (jordlova) av 1. juli 1995**

Løven har som formål å legge til rette for at landets arealressurser nyttes på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som arbeider i landbruket. Blant de viktigste bestemmelsene i jordloven er kravet om at dyrket jord må holdes i hevd, samt forbudet mot deling av driftsenheter i landbruket.

### **3.2.6 Nasjonal jordvernstrategi Prop. 200 S (2020-2021)**

Formålet med jordvernstrategien er strengt vern av matjord. Dette betyr blant annet at målet for årlig omdisponering av dyrka mark til under 4 000 dekar i året.

### **3.2.7 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 - 2023**

Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. Dokumentet er utarbeidet i henhold til plan- og bygningslovens § 6-1. Forventningene er delt inn i tre hovedområder:

1. Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
2. Bærekraftig areal- og transportutvikling
3. Byer og tettsteder der det er godt å leve

Det andre hovedfokusområdet gir føringer om planlegging som bidrar til å redusere klimautslipp, herunder styrket knutepunkts-utvikling. Det tredje hovedfokusområdet gir føringer for en tettstedsutvikling som i tillegg ivaretar befolkningens helse, trygghet og trivsel, og som er attraktive for et variert tilbud av handel, tjenester og aktiviteter.

### **3.2.8 Rundskriv T2/08 om barn og planlegging (2008)**

Formålet med rundskrivet er å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov. Rundskrivet skal sikre at det offentlige ivaretar sitt ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet sett kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

### **3.2.9 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)**

Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter PBL. Retningslinjene gir kommunene et bedre grunnlag for å innpasse og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. Ved fysisk utforming skal følgende vies spesiell oppmerksomhet:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
  - Er store nok og egner seg for lek og opphold.
  - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.
  - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Uttrykket barn og unge i plansammenheng gjelder aldersgruppen 0-18 år (umyndige). Innenfor denne gruppen vil behov og forutsetninger variere. Tiltak for å sikre oppvekstvilkårene må vurderes ut fra de behov barn i ulike aldre har.

### **3.2.10 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)**

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

## **3.3 Regionale føringer**

### **3.3.1 Innlandsstrategien – Regional planstrategi for Innlandet 2020 - 2024**

Innlandsstrategien redegjør for utviklingstrekk og utfordringer, vurderer utviklingsmulighetene og tar stilling til langsiktige mål og på hvilke områder det er behov for regionale planer.

For å realisere eventyrlige muligheter i Innlandet legges følgende, langsiktige, utviklingsmål til grunn:

- Bærekraftig ressursforvaltning som gir utvikling og nye arbeidsplasser.
- Levende lokalsamfunn med bærekraftige byer, tettsteder og bygder.
- At aktører i fylket vårt får større nasjonal betydning og synlighet.

### **3.3.2 Andre regionale føringer**

De regionale planene for Oppland gjelder også for Innlandet til det blir laget nye planer for det nye fylket Innlandet:

- Regional plan for samferdsel 2018-2030 (Oppland fylkeskommune)
- Regional plan for samfunnstryggleik, 2023-2035
- Det grønne Innlandet: regional plan for klima, energi og miljø

## 4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er beskrevet overordnet i dette kapittelet. Beskrivelsen kan tjene som et utgangspunkt for planprosessen videre. Planområdets beliggenhet er beskrevet i kapittel 1. Kapittelet kan med fordel leses i sammenheng med kapittel 6, virkninger av planen og konsekvensutredning.

### 4.1 Arealbruk, bebyggelse, landskap og stedets karakter

Planområdet er suksessivt utbygd med eneboliger, fra det første boligområdet ble utbygd langs Stuguvollvegen på 60- og 70-tallet, og helt fram til i dag, via utbygging av reguleringsplanene for Gryttingshaugen 1 og 2. Dette er beskrevet nærmere i kapittel 3, Planstatus og rammebetingelser.

Hvert boligfelt representerer tidstypisk byggeskikk. Boligenes form og uttrykk varierer derfor mellom hvert felt, og også innad i feltene. Tomter og bygninger har forholdsvis lik størrelse innen hele planområdet, med tomter på i overkant av 1 daa. Boligene har i hovedsak 1 til 2 etasjer, og enkelte bygg har sokkel. Fotavtrykket til hovedbygningene ligger i spennet 130m<sup>2</sup> til 200 m<sup>2</sup>, med enkelte større hus øst i planområdet. Ellers er byggenes størrelse, takform (saltak og valmtak), takvinkel og bygningshøyde forholdsvis sammenfallende. Dette bidrar til å skape en enhet i totalinntrykket av utbyggingen innen planområdet. Det er ingen boliger eller delområder som skiller seg ut vesentlig i størrelse. Dette forholdet skal tas hensyn til i videre planarbeid.

Før utbyggingen startet var planområdet et skogsområde, med jordbruk i ytterkant. Jernbanen dannet da, som i dag, en avgrensning mot sør. Med noen unntak, blant annet utbyggingen langs Stuguvollvegen der boligene ble bygget på dyrka mark, har utbyggingen hovedsakelig blitt utført på skoggrunn. For utbyggingen i Gryttingshaugen 2 har sammenhengende felt med skogsvegetasjon blitt bevart som buffer mot omkringliggende jordbruksområder, fylkesvegene og kulturminner. Boligene i Stuguvollvegen og Gryttingshaugen 1 ligger mer eksponert for tilstøtende jordbruksområder.

Øst i planområdet ligger det verneverdige gårdstunet Nordgard Grytting. Tilstøtende til planområdet i øst ligger den gamle og ærverdige storgården Sygard Grytting med attraksjoner og servicetilbud for turister og næringsliv, og fredede bygninger.

Midt i planområdet, langs Kilevegen er det etablert gapahuk og lekeplass.



Figur 9: Gapahuk og lekeplass sentralt i planområdet.



Figur 10: Flyfoto fra 1947, før det ble etablert boliger i Gryttingshaugen (Norgebilder.no).



Figur 11: Flyfoto som viser dagens situasjon med bebyggelse og infrastruktur. Plangrense markert med rødt.

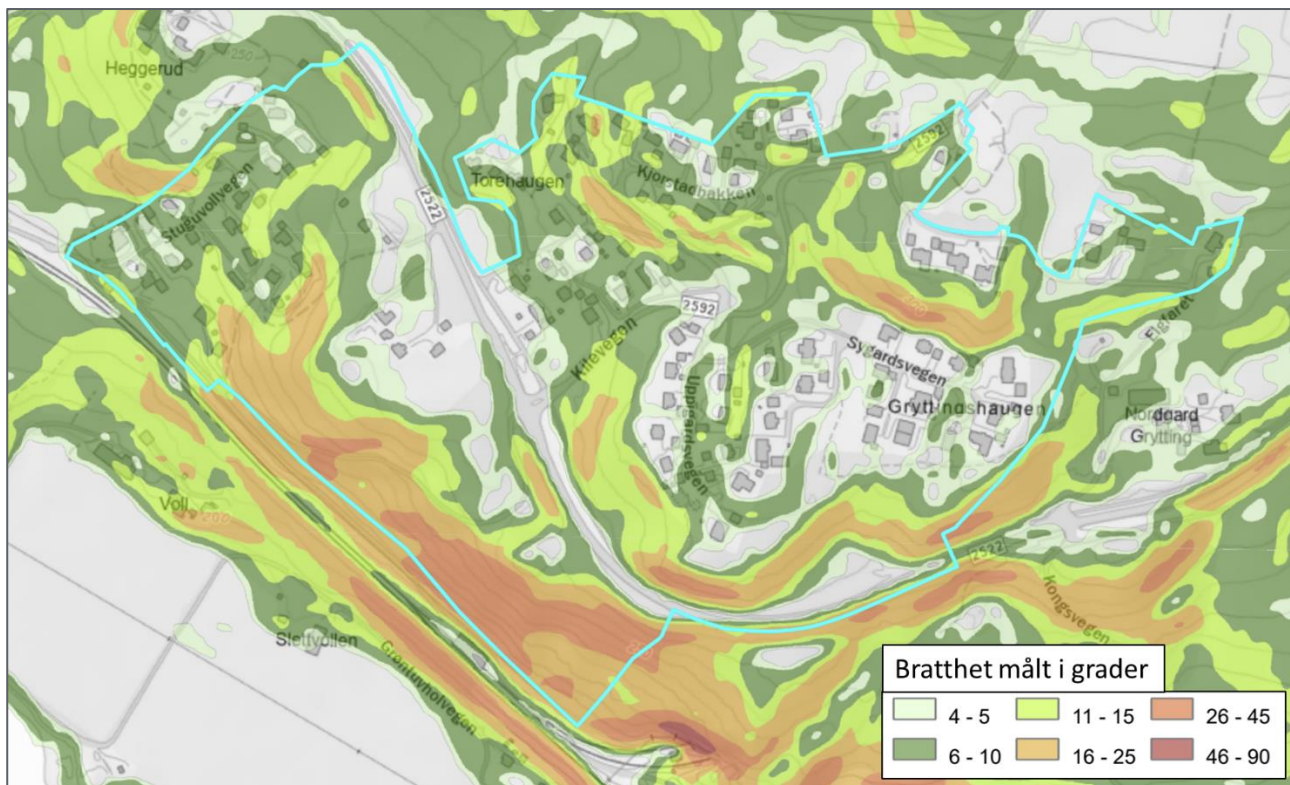
Området er del av nordboreal bioklimatisk sone. I NiN-kart (Natur i Norge, Artsdatabanken) faller området inn i kategori «relativt åpent dallandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans.». Beskrivelsen for landskapstypen harmonerer med opplevelsen av landskapet i og rundt planområdet: «Landskapstypen omfatter dallandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra

omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. (...) Områdene har mindre tydelig innsjøpreg, og ingen vann/innsjøer som er større enn 2 km<sup>2</sup>. (...). Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. (...). Jordbruk er den dominerende arealbruken i området (...)

Planområdet ligger sør og vestvendt, på en markert høyde litt opp i dalsiden. Dette bidrar til gode solforhold og til dels gode utsiktsforhold i hele planområdet. Laveste del av planområdet ligger omtrent 20 meter over dalbunnen (Lågen), og høyeste punkt er ca. 310 moh. Kongsvegen ligger høydemessig omtrent midt i planområdet, på ca. 260 moh. Stigningsforholdene er varierende, med stedvis bratt terreng. Dagens boligområder er konsentrert rundt de flateste delene av planområdet. Dette innebærer at god terrengtilpasning vil være av stor betydning for videre utbygging i til dels bratt terreng.



Figur 12: Høydedata med skyggerelieff hentet fra InnlandsGIS. Planområdet markert i rødt. Gryttingshaugen er en markert forhøyning i dalbunnen.



Figur 13: Helningskart hentet fra NVE bratthetskart. Planområdet er markert med lyseblå strek. Det er i hovedsak de flattere områdene innenfor plangrensen som er utbygd.

Kongsvegen representerer i dag en betydelig barriere mellom boligene sør og nord for Kongsvegen. Boligområdene nord for Kongsvegen fremstår som et sammenhengende boligområde, oppdelt med grønnstruktur, Kilevegen, og adkomstveger ellers. Visuelt er dette adskilt fra boligene langs Stuguvollvegen og til dels også fra bygningene på det gamle tunet ved Kongsvegen 1140 og 1142. I hvilken grad og på hvilken måte boligområdene skal knyttes sammen skal vurderes i planarbeidet.

Sol-/skygge-forhold og konsekvenser av planlagt utbygging i fjern- og nærvirkning er tema som skal vurderes i planarbeidet.



Figur 14: Utsikt fra planområdet vestover mot Konglikampen. Standpunkt rett sør for Kongsvegen (Bilde: Planråd AS).



Figur 15: Typisk bygningsmiljø fra utbyggingen av reguleringsplan Gryttingshaugen del 1 fra 80-tallet. Bildet er tatt langs Kilevegen, ned mot krysset i Kongsvegen. (Bilde: Google Street View)



Figur 16: Typisk bygningsmiljø fra utbyggingen av reguleringsplan Gryttingshaugen del 2 fra 2000-tallet. Bildet er tatt langs Kilevegen, mot øst, ved innkjøring til Uppigardsvegen/Sygardsvegen. (Bilde: google streeview)



Figur 17: Deler av bygningsmiljøet på Kongsvegen 1140 og 1142, som i likhet med Nordgard Grytting har bestått fra før boligbyggingen ellers i planområdet startet på 60- og 70-tallet. (Bilde: Google Street View)



## 4.2 Klima

Innlandet har såkalt kontinentalt klima. Vintrene er kalde, med middeltemperatur på fra -8° til -12° C, og minimumstemperatur lavere enn -40° C. Planområdet har varmere og tørrere somre sammenliknet med de kjøligere og mer nedbørrike fjellområdene (Norsk Klimaservicesenter).

Gjennomsnittlig årsnedbør de siste 30 år er ca. 500-750 mm (Senorge.no). Årsnedbøren er forventet å øke med ca. 20% fram mot slutten av dette århundret. Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. (Klimaprofil for Oppland, Norsk Klimaservicesenter, 2022)

Gjennomsnittlig maksimal snødybde de siste årene er for planområdet 25-50 cm. Norsk Klimaservicesenter anslår i klimaprofil for Oppland (sist oppdatert i 2022) en betydelig reduksjon i snømengder og antall dager med snø i lavereliggende områder.

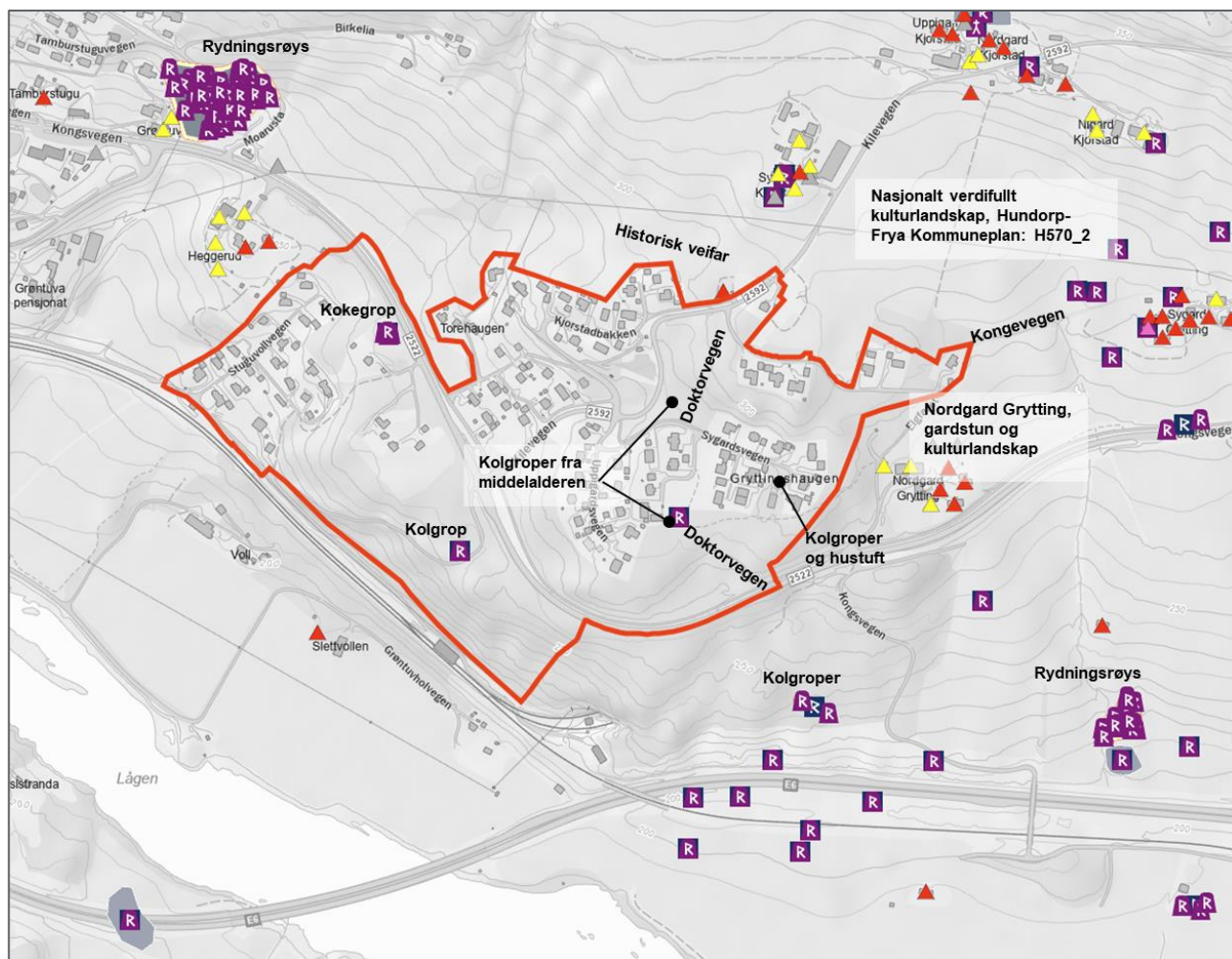
Området ligger ikke spesielt vindutsatt – både høyereliggende terreng og vegetasjon vil fungere skjermende for sterk vind. Forslagsstiller er ikke kjent med spesielle utfordringer knyttet til sterk vind i området. Klimamodeller gir liten eller ingen endring av i midlere vindforhold, men det er stor usikkerhet i beregningen (Norsk Klimaservicesenter).

Forslagsstiller er ikke kjent med lokalhistoriske meteorologiske data.

## 4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kapittelet inneholder en kortfattet oversikt over viktige temaer knyttet til kulturminner. Det må antas at områder som er regulert og utbygd er grundigere utredet enn ubebygde områder. For det videre planarbeidet skal det derfor legges ekstra vekt på kartlegging av de ubebygde områdene. Det vises generelt til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag for gjeldende kommuneplan, reguleringsplaner, samt i databaser som InnlandsGis.no, Kilden (Nibio), Naturbase.no (Miljødirektoratet), Kulturminnesøk (Riksantikvaren) m.fl.

Kjente kulturminnerrelaterte funn og registreringer, verdifulle kulturlandskap, samt områder satt av til bevaring i gjeldende reguleringsplaner er vist i kartutsnittet under. Grunnlaget er hentet fra InnlandsGIS. Steingjerder, nåværende og framtidig boligbebyggelse (kommuneplan), samt regulerte spesialområder for bevaring er manuelt lagt oppå grunnlaget.



Figur 18: Oversiktsplan for kulturminner og kulturmiljøer, hentet fra naturbase. Steingjerder fra FKB kartgrunnlag, regulerte spesialområder for bevaring, samt områder satt av til nåværende og framtidig boligbebyggelse i KPA er lagt opp på grunnlaget.

Områdene nordøst for planområdet er del av et større område som av Miljødirektoratet er klassifisert som et svært verdifullt kulturlandskap. I naturbase faktaark er området, benevnt Hundorp – Frya, beskrevet slik: «Grenda ligger i et storskala landskapsrom. Området har vestlig helling og er bratt og tørt (...). Tidligere var vanningsveitene viktig – i dag benyttes kunstig vanning. Området innehar noen av Norges viktigste oldfunn. Ingen bygd i Gudbrandsdalen har så mange gravhauger som Sør-Fron. Her er mange gamle bygninger og tunformen er godt bevart. Rikt på kulturminner og fornminner. Drifta - ku, sau, og korn. Beitemarka er bratt/tørr og botanisk interessant.»

I kommuneplanen er dette kulturlandskapet angitt med hensynssone H570\_2: «Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Alle tiltak etter pbl. § 20-3 og 20-4 skal planlegges og vurderes ut fra områdets verdier (...). Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal synliggjøres. Hvilken dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen (...). Gamle ferdselsveger skal beholdes i størst mulig grad med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon. Der det av hensyn til trafikksikkerhet eller framkommelighet må gjøres tiltak, bør disse gjennomføres så skånsomt som mulig. Gamle geiler og stier bør ryddes og tilrettelegges for ferdsel (...).»

I gjeldende reguleringsplan for Gryttingshaugen 2 er tre områder med kolgroper og hustuffer automatisk fredet etter lov om kulturminner §2, 4 og 6. Områdene er satt av til spesialområde bevaring. I tillegg er to områder med kolgrop og kokegroper sør for Kongsvegen fredet. Det er høsten 2023 utført supplerende undersøkelser i planområdet, der det er funnet en ny lokalitet av kolgrop mellom Uppigårdsvegen og Kongsvegen.

Det er gjort registreringer av gamle steingjerder og en geile. Disse er vist i gjeldene reguleringsplan for Gryttingshaugen 2, der bestemmelsene ikke tillater inngrep i disse steingjerdene og geilen. Steingjerdene er ikke angitt med vernestatus, men man kan ikke utelukke at disse er av samme kvalitet og vernestatus som tilsvarende gjerder ellers i området. Dette må undersøkes nærmere i videre planarbeid.



Figur 19: Steingjerde, sør for Kongsvegen. Deler av gjerdet ser ut til å være av nyere dato.

Gardstunet på Nordgard Grytting ligger rett utenfor planområdet og har høy verneverdi, både i seg selv og i kulturlandskapet. Området er satt av til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan for Gryttingshaugen, del 2. Bestemmelsene til planen legger strenge føringer for tiltak i området.



Figur 20: Enkelte av bygningene på gardstunet til Nordgard Grytting (foto: Google Street View).

De gamle vegfarene Doktorvegen og deler av Kongevegen er også satt av til spesialområde bevaring i gjeldende reguleringsplan, med strenge bestemmelser til inngrep og forvaltning. Kongevegen er en del et historisk vegfar som kun helt nordøst i planområdet er synlig i landskapet.

Det kan ikke utelukkes at det gjøres ytterligere funn ved utbygging eller annen aktivitet i planområdet.

I videre planarbeid skal det vurderes om det er annen bebyggelse eller anlegg i eller i tilknytning til planområdet som må hensyntas i reguleringsplanen. Dette kan for eksempel gjelde bygningsmiljøet på Kongsvegen 1140 og 1142.

#### 4.4 Naturressurser (landbruk)

Med landbruk knyttet til naturressurser menes i denne sammenhengen ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, da planområdet hovedsakelig omfatter landbruksområder.

Innenfor planområdet er det noe innmarksbeite, samt fulldyrka og overflatedyrka jord med god jordkvalitet på vestsiden av Kongsvegen. Det er ikke registrert dyrkbar jord innenfor området. Skogsområdene som berøres er i hovedsak barskog av middels bonitet. Det finnes mindre områder med løv- og blandingsskog av høy bonitet innenfor planavgrensningen.

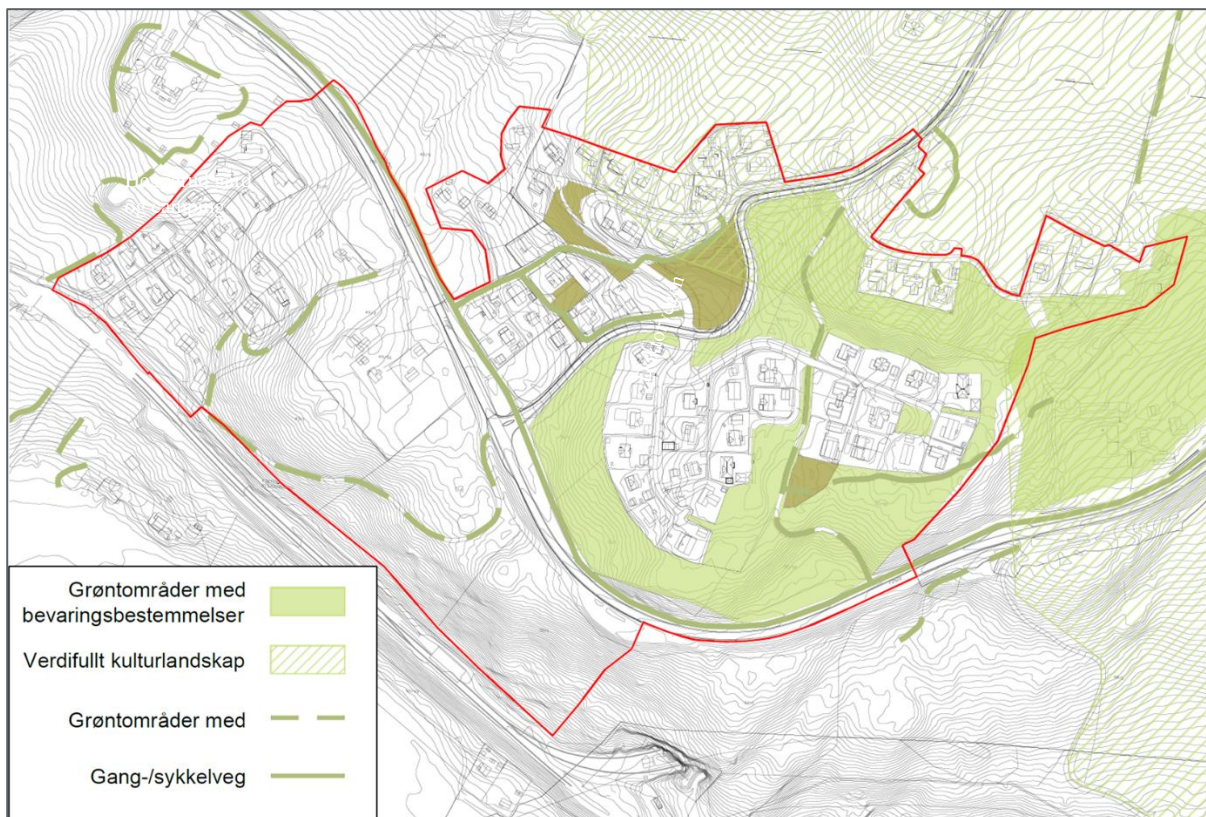


Figur 21: Arealressurskart (AR5) hentet fra naturbase.

## 4.5 Grønnstruktur og friluftsliv

Beskrivelsen for tema grønnstruktur er ikke uttømmende, og skal suppleres i videre planarbeid. Temaet er også omtalt i underkapittel for arealbruk, bebyggelse, landskap og karakter.

Innenfor gjeldende reguleringsplaner nord for Kongsvegen er sammenhengende grøntområder med bevaringsbestemmelser, samt friområder og lekeplasser, markert med grønt i kartskissen under. Sør for Kongsvegen bærer skogområdene i større grad preg av hogst, men også her står det igjen noe sammenhengende skogsvegetasjon. Ellers står det igjen klynger av trær enkelte steder.



Figur 22: Oversiktskart som viser grønnstruktur, stier, friområder, og lekeplasser planområdet.

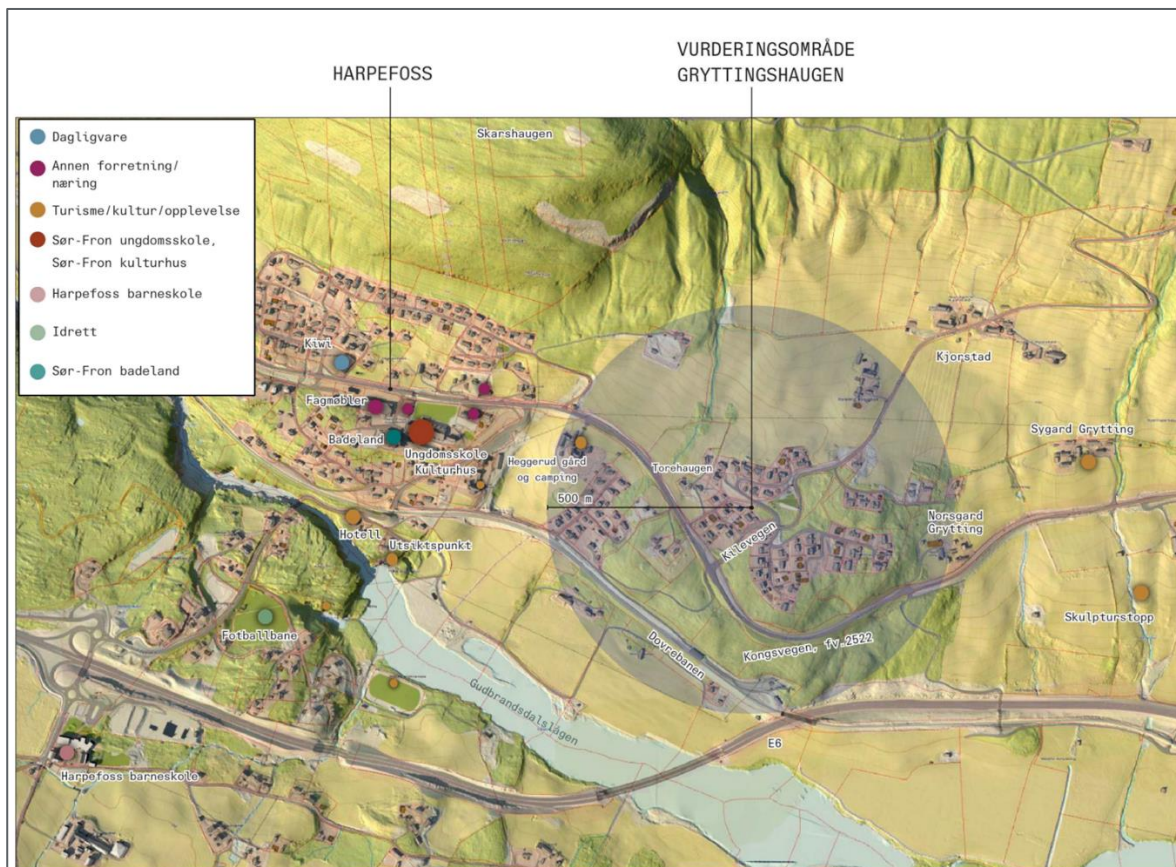
Det er ikke registrert skiløyper, merkede/opparbeidede turstier eller kartlagte friluftsområder i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

## 4.6 Naturmangfold

Kunnskapsgrunnlaget (Naturmangfoldloven § 8) bygger på tidligere registreringer i området, hentet fra tilgjengelige kart-databaser, som Innlandsgis, Naturbase.no (Miljødirektoratet), Kilden.no (Nibio), m.fl. Ved søk i disse databasene er det ikke gjort relevante funn innenfor planavgrensningen. Ved videre planarbeid skal tema naturmangfold undersøkes nærmere.

## 4.7 Sosial infrastruktur

Innen planområdet er kun boliger og ett gårdstun. På Harpefoss, rett vest for planområdet, er det blant annet dagligvare-butikk, badeland, ungdomsskole, kulturhus, fotballbane og pumptrack for sykkel, hotell og barneskole. Sør-Fron kommune har vedtatt at barne- og ungdomsskolen skal samlokaliseres der hvor ungdomsskolen og badeland er i dag. Når den nye skolen bygges blir Midtbygda på Hundorp, omtrent 6 km sørøst for planområdet, nærmeste barnehage. Sørheim omsorgssenter ligger mellom Hundorp og planområdet, omtrent 3,5 km sørøst for planområdet. Kulturtilbudene Skulpturstopp og Sygard Grytting ligger rett øst for planområdet.



Figur 23: Oversiktskart, hentet fra mulighetsstudien (TAG arkitekter, juni 2022), med foreslått plangrense vist med hvit stiplet strek. Kartet viser Planområdets beliggenhet i forhold til øvrige kultur-, skole- fritids- og servicetilbud på Harpefoss.





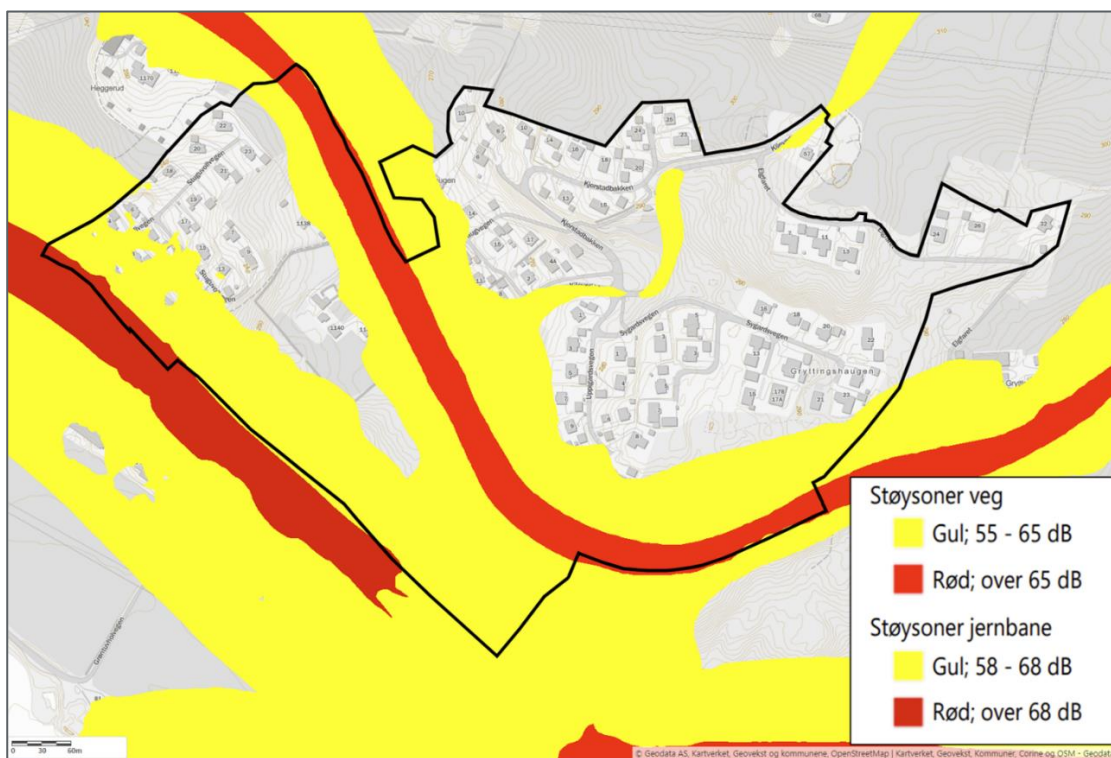
## 4.9 Fareområder og forurensning

Området er overordnet undersøkt i Innlandgis.no for fareområder og forurensning. De sentrale områdene innen planområdet er i liten grad berørt av temaet.

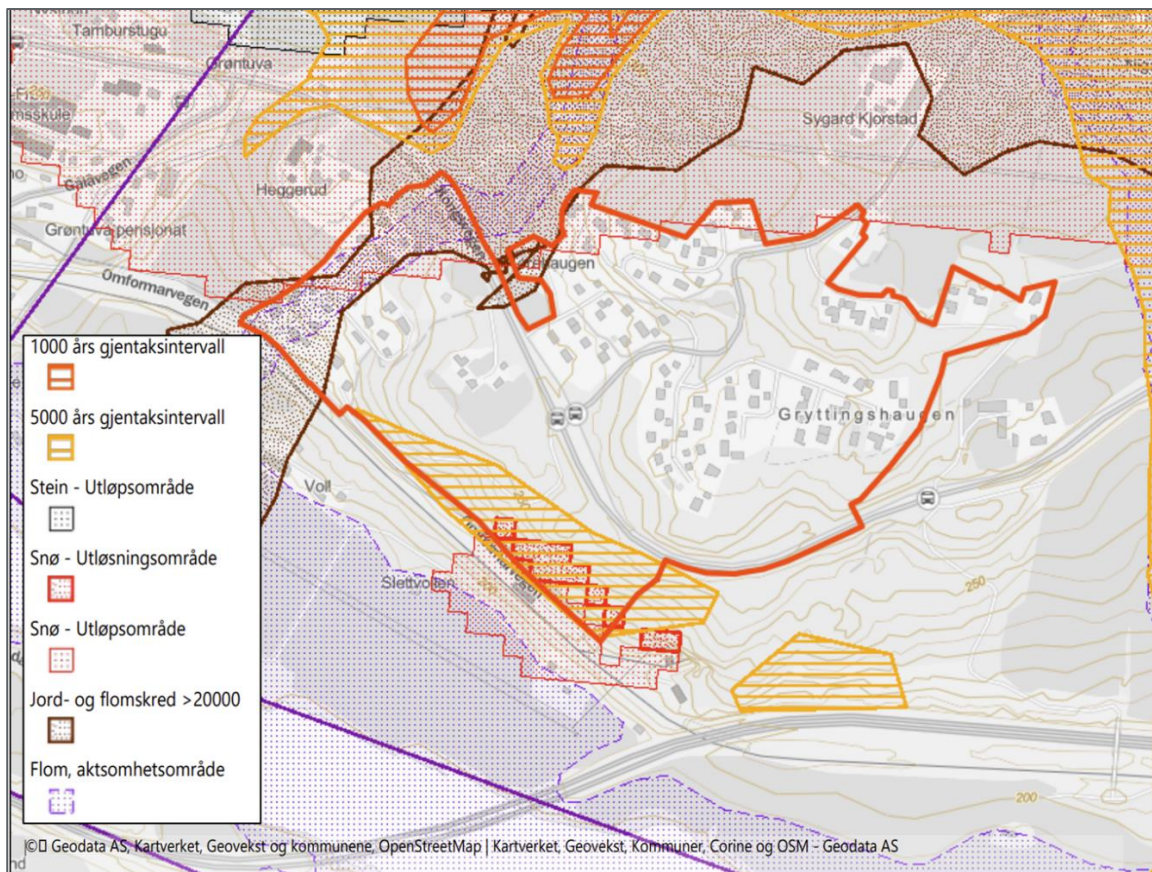
Dovrebanen og trafikk på Kongsvegen og Kilevegen er støykilder for tilgrensende områder. Gule støysoner berører nåværende boligbebyggelse, og vil avhengig av bebyggelsesmønster kunne påvirke framtidig boligbebyggelse. Det må tas stilling til hvordan dette håndteres i videre planarbeidet. Ellers er det ikke gjort funn av forurensning innen planområdet.

Vest i planområdet, ved boligområdet langs Stuguvollvegen er det registrert aktsomhetsområde for jordskred, flomskred og flom i forlengelsen av vannvegene oppstrøms. Lengst øst i planområdet er vannvegen klassifisert med skredfarsone og aktsomhetsområde for flom.

Jordbruksområdene nord i planområdet er utløpsområde for snøskred. Utløsningsområdene for dette er det bratte terrenget opp mot Skutelen. Med dagens vegetasjon kan man anta at skogen i stor grad vil verne for dette.



Figur 25: Støysoner fra veg og jernbane.



Figur 26: Skredfaresoner, aktsomhetskart for snøskred, jord- og flomskred og flom, samt støysoner for veg og jernbane. (Innlandsgis.no).

## 5 Beskrivelse av tiltaket

### 5.1 Planlagt bebyggelse

Detaljutføring av planforslaget utføres i videre planarbeid. Innhold i dette kapittelet må sees på som et utgangspunkt og ikke som bindende føringer.

Utføring av boligutbyggingen har blitt diskutert i innledende møter mellom forslagsstiller og oppdragskonsulent, med utgangspunkt i gjeldende planer, i mulighetsstudien, i møte med grunneiere og i regionalt planforum. I hovedtrekk anbefales det at utbyggingsmønsteret foreslått i mulighetsstudien legges til grunn for detaljreguleringen. Sør-Fron kommune har i planarbeidets innledende møter uttrykt ønske om at det vektlegges planlegging for mindre bolig-enheter (leiligheter, rekke-/kjedehus, konsentrert boligbebyggelse).

Boligområde omtalt som «Felt I» og i mulighetsstudien anbefales tatt ut, da dette er del av et sammenhengende og større jordbruksområde. Boligområde omtalt som «Felt C» er tatt ut av hensyn til jordvern. For utbygging på «Felt N» (gnr. bnr. 51/87), der det i mulighetsstudien ble foreslått utbygging av maksimalt 6 leiligheter, ble det i 2022 gitt byggetillatelse for utbygging av enebolig iht. gjeldende reguleringsplan.

Boligområdet langs Stuguvollvegen, som i dag er uregulert og som tilstøter felt A og felt B i mulighetsstudien, foreslås innlemmet i detaljreguleringen for å unngå konflikt med tilstøtende nytt boligområde nord for Stuguvollvegen.



Figur 27: Illustrasjon hentet fra mulighetsstudie med foreslåtte boligområder, hvorav I og C er tatt ut. For felt N er det gitt byggetillatelse av bolig.

Varslet plangrense er redusert i forhold til det som ble lagt fram i innledende møter med kommunen og regionalt planforum for å minimere konflikt knyttet til dyrka mark og potensiale for funn av kulturminner.

Trafikksystem må beskrives i planforslaget. Spesielt viktig for trafikksikkerhet og -avvikling er krysset Kilevegen/Kongsvegen.

Under vises en foreløpig skisse til avgrensning av nye boligområder vist sammen med eksisterende boligområder. Illustrasjonen er veiledende for videre planlegging, men er ikke et komplett forslag.



Figur 28: Foreløpig forslag til detaljering av boligbebyggelse innenfor planområdet

Anlegg for vann- avløp og overvann er ikke vurdert i planprogrammet. Reguleringsplanen må inneholde en overordnet beskrivelse av infrastrukturprosjekt.

## 5.2 Aktuelle reguleringsformål

Reguleringsformål avklares gjennom videre planarbeid. I tråd med innledende møter mellom forslagsstiller og oppdragskonsulent er følgende formål, bestemmelsesområder og soner aktuelle (listen er ikke uttømmende, dette må avklares i videre planprosess):

- Boligbebyggelse; frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass e.l.
- Kjøreveg, fortau, gang-/sykkelveg, og annen veggrunn.
- Snøopplag, renovasjon, vendehammere mm.
- Landbruksformål, jordbruk og skogbruk.
- Formål for bevaring av grønnstruktur/friluftformål (Friluftformål, friområder, landbruksområder med angitt spesialområde e.l.)
- Faresone for høyspenningsanlegg, ev. andre fare- eller støysoner.
- Hensynssoner og bestemmelsesområder for å sikre verneverdier i bygninger, kulturminner og kulturmiljøer.

### 5.3 Terrengmodell (3D)

Allerede i tidlig planfase er det etablert en digital terrengmodell (3D) som er benyttet til registreringer og vurderinger av områdets egnethet for utbygging og ulike hensyn. Under følger utsnitt fra terrengmodellen som viser planområdet med omgivelser.

Utbyggingen som er vist i modellen er en tenkt maksimal utnyttelse, med utgangspunkt i mulighetsstudie utarbeidet av TAG Arkitekter (21.06.22), med justeringer som nevnt lenger opp i kapittel 5, beskrivelse av planforslaget.

3D-modellen og modellutsnitt er en foreløpig arbeidsmodell – illustrerte bygg, vegsystem, grenser og vegetasjon er ikke eksakt eller førende for planen.



Figur 29: Utsnitt fra 3D-modell i fugleperspektiv.

### 5.4 Alternative planforslag

Forslagsstiller er ikke kjent med og har ikke utarbeidet relevante og realistiske alternativer til planforslaget.

## 6 Konsekvensutredningstema

### 6.1 Innledning

Alle forslag til planer etter plan- og bygningsloven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens virkninger (Plan- og bygningsloven §4-2). Som begrunnet i kapittel 2 skal det for denne planen også utarbeides konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017.

Det er ikke alle temaene i forskrift om konsekvensutredninger §21 som ansees som relevante for planforslaget og er derfor ikke omtalt. Følgende tema er i innledende møter mellom forslagsstiller og oppdragskonsulent foreslått konsekvensutredet:

- Overvann
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Kulturminner og kulturmiljø
- Trafikksikkerhet

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Beskrivelsen skal bygge på tilgjengelig informasjon (Forskrift om konsekvensutredninger §20).

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon og om nødvendig oppdatere den. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse (Forskrift om konsekvensutredninger, §17).

Beskrivelsen skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger (Forskrift om konsekvensutredninger, §23).

Der det er relevant skal det for hvert utredningstema angis:

- Avgrensning av temaet
- Grunnlagsmateriale og metode
- Overordnede planer og mål
- Dagens situasjon
- Antatte problemstillinger og mulige konsekvenser
- Supplerende registreringer/utredninger/undersøkelser
- Konsekvensutredningen skal også omfatte forslag til avbøtende tiltak om nødvendig.

Der det er relevant skal temaet illustreres med temakart der planomrisset skal tegnes inn.

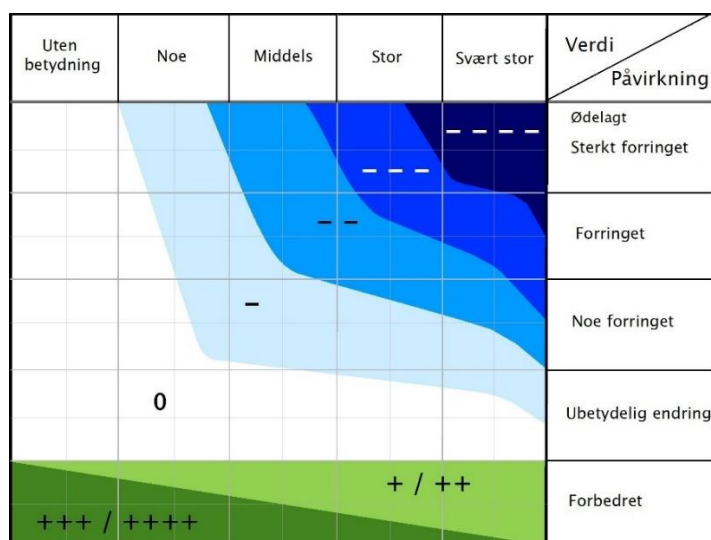
Konsekvensutredningen skal være del av planbeskrivelsen.

Ved behandling og vedtak av plan skal det redegjøres for hvordan konsekvensutredningen og uttalelsene til denne er vurdert og tatt hensyn til. Eventuelle vilkår for gjennomføring og krav om oppfølgende undersøkelser skal det også redegjøres for. Ved sluttbehandling av saken skal ansvarlig myndighet stille vilkår for å unngå/ begrense/ istandsette/ kompensere vesentlige virkninger, jf. KU-forskriftens § 29.

## 6.2 Metode

Det legges ikke føringer for valg av metode, gitt at konsekvensutredningen utføres iht. forskrift om konsekvensutredninger. Der det er relevant og formålstjenlig anbefaler oppdragskonsulent at utredning av det enkelte tema bygger på Statens vegvesens håndbok V712, kapittel 6, ikke-prissatte konsekvenser. Håndbokens metode benyttes for å vurdere verdier, påvirkninger og konsekvenser for temaene:

- Med **verdi** menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- Med **påvirkning** menes en vurdering av hvordan det samme området påvirkes som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansesituasjonen. Referansesituasjonen er i dette tilfellet null-alternativet, altså nåværende miljøtilstand og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres.
- **Konsekvensen** framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning i henhold til matrisen i figuren under (konsekvensvifta). Konsekvensen er en vurdering av om et tiltak vil medføre bedring eller forringelse i et område.



Figur 30: Konsekvensvifta. Konsekvensen for en plan eller et delområde kommer frem ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. (Kilde: Håndbok V712 Konsekvensanalyse, Statens vegvesen).

### 6.3 Utredningstema 1: Overvann

Utbygging av boliger i området vil kunne gi økt overflateavrenning. Økt overflateavrenning vil i stor grad også påvirke arealdisponering og arealplanlegging som kreves for å sikre trygge flomveger, ev. flomsone/hensynsone og områder for infiltrasjon.

Overvannsplanlegging må ta hensyn til klimaendringer både i forvaltning av eksisterende anlegg og planlegging av fremtidige utbygginger. Denne planen vil ikke utrede i hvilken grad nedbøren vil øke. Utarbeidede prognoser for klimaendringer skal legges til grunn ved videre planarbeid. For eksempel vil det være relevant å vurdere anbefalinger for bruk av klimafaktor. Man finner anbefalinger til valg av klimafaktor blant annet i Statens Vegvesen (Håndbok N200) og rapport fra Miljødirektoratet (Klima i Norge 2100) og Norsk vann (Veiledning i dimensjonering og utforming av VA-transportsystem).

Aktuelle tema for utredning er nedbørsfelt, avrenningslinjer og risikoområder flom. Det skal redegjøres for eksisterende systemer og kapasitet, og for virkningene tiltaket har for teknisk infrastruktur og aktuelle løsninger.

#### Kunnskapsgrunnlag og metode:

- Allment tilgjengelige databaser, som levert av NVE, naturbase.no, mm
- Norconsult har i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en flom- og overvannsvurdering. En foreløpig versjon av denne er vedlagt planprogrammet og er oppsummert i eget kapittel.
- Sør-Fron kommunes eget grunnlag for VA-anlegg.

### 6.4 Utredningstema 2: Barn og unges oppvekstvilkår

God og gjennomtenkt planlegging er grunnleggende for at barn og unge får trygge oppvekstvilkår og et godt utgangspunkt for god helse. Det henvises til formål med Rundskriv T-2/08 om barn og planlegging (2008), samt rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995), som beskrevet i kapittel 3.

Som beskrevet i kapittel 3 og 4 er det avsatt flere områder til lek innen foreslått plangrense. Sentralt i planområdet er det satt opp gapahuk og opparbeidet ballplass. Det er sammenhengende skogsområder som omkranser planområdet øst for Kilevegen.

Utbygging i planområdet kan blant annet medføre mindre tilgjengelige arealer for fysisk utfoldelse.

Barn og unges bruk av planområdet skal utredes, samt i hvilken grad utbygging vil påvirke oppvekstvilkår.

#### Kunnskapsgrunnlag og metode:

- Kommunen har i innledende møter mellom forslagsstiller og oppdragskonsulent påtatt seg ansvaret for gjennomføring av barnetråkk for å kartlegge barn og unges bruk av området. Denne vil gjennomføres etter varsling av oppstart.
- Gjennomgang av eksisterende kunnskap, aktuelle databaser, tidligere utredninger m.m.
- Utarbeide registrerings-/temakart ved behov.

### 6.5 Utredningstema 3: Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner er i kulturminneloven definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Det henvises til kapittel 4, Beskrivelse av planområdet, der det er gitt en foreløpig og overordnet beskrivelse av registreringer i relevante og allment tilgjengelige kart-databaser for kulturminner og kulturmiljø, blant annet Askeladden. Det er avdekket flere relevante funn i og i tilknytning til planområdet. Tema er også relevant og hensyntatt i gjeldende reguleringsplaner på Gryttingshaugen.



Konsekvensene for kulturminner og kulturmiljø må utredes. Eventuelt avbøtende tiltak eller restriksjoner vurderes. I videre planarbeid skal det blant annet vurderes bebyggelse eller anlegg i eller i tilknytning til planområdet som må hensyntas i reguleringsplanen. Vernestatus på steingjerder må undersøkes nærmere i videre planarbeid.

#### Kunnskapsgrunnlag og metode:

- Gjennomgang av eksisterende kunnskap fra gjeldende reguleringsplaner, samt søk i relevante databaser, planer, utredninger, skriftlige og muntlige kilder m.m.
- Høringsuttalelser m.m. for tidligere planer. Sør-Fron kommune har i innledende samtaler påtatt seg ansvaret for å fremskaffe dette. Kommunen har også påtatt seg ansvar for å undersøke fredningsstatus på kulturminner innen planområdet. Dette gjelder blant annet funn av kolgroper langs Doktorvegen.
- Utarbeide registrerings-/temakart.
- Basert på gjennomgang av gamle og ev. nye registreringer vil det bli foretatt en vurdering av hvilke konsekvenser planen vil få.

### **6.6 Utredningstema 4: Trafikksikkerhet**

Det må antas at planlagt utbygging vil medføre endret og økt trafikk i innen planområdet og dets influensområde. Spesielt viktig for trafikksikkerheten er vegsystem i krysset Kilevegen/Kongsvegen. Det må vurderes færrest mulig avkjørsler fra Kongsvegen og løsninger som ikke innebærer X-kryss. Tilrettelagte kryssinger over Kongsvegen må også vurderes. Byggegrense mot fylkesveg må vurderes av hensyn til støyforhold, vegbredde og andre lokale forhold. I konsekvensutredningen må det redegjøres for hvordan planen vil påvirke trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.

#### Kunnskapsgrunnlag/metode

- Nasjonal vegdatabank – Statens Vegvesen (NVDB, vegkart.no), ev andre kilder for dagens trafikksituasjon.
- Beskrivelse av dagens trafikksituasjon
- En kvalitativ vurdering av tiltakets konsekvenser for trafikksikkerhet.
- Anbefaling om videre arbeid for trafikksikkerhet.

## 7 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Iht. plan- og bygningsloven §4-3 skal det som del av planen gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse.

Krav om ROS-analyser er et generelt utredningskrav som gjelder alle planer for utbygging. Hensikten med en ROS-analyse er å sikre et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i planområdet, og gi kommunen et godt beslutningsgrunnlag for å ivareta samfunnssikkerhet i arealplanleggingen.

Analysen skal 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.

Område med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Risiko- og sårbarhetsanalysen kan utarbeides som eget dokument eller som integrert del av planbeskrivelsen.

## 8 Øvrige tema som skal vurderes i planarbeidet

Andre relevante virkninger som anses som viktige for miljø og samfunn og som derfor skal beskrives:

- Naturmangfold jf. naturmangfoldloven
- Friluftsliv
- Landskapsbilde, fjern- og nærvirkninger
- Jordressurser (jordvern)
- Fareområder

Listene over er ikke uttømmende. Det må i videre planarbeid vurderes ev. andre relevante forhold knyttet til planens virkninger og konsekvenser, som f.eks. estetikk og byggeskikk, ENØK, vann- og avløpsforhold, mm.

### 8.1 Naturmangfold jf. naturmangfoldloven

Tiltakets virkninger og konsekvenser for naturmangfold skal undersøkes og vurderes i planarbeidet.

Det skal redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (nml.) er vurdert og fulgt opp. I henhold til § 8 skal kravet til kunnskapsgrunnlaget stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I den grad det er manglende kunnskap om tiltakets effekter på naturmangfoldet, vil føre var-prinsippet (§ 9) bli lagt til grunn.

### 8.2 Friluftsliv

Tema friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for brukerne av planområdet. Dette gjelder allmennhetens mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende og trivselseskapende aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers.

### 8.3 Landskapsbilde, fjern- og nærvirkninger

Tiltakets virkninger og konsekvenser (nær og fjernvirkning) for landskapsbildet skal undersøkes og vurderes i planarbeidet. Videre skal landskaphensyn ivaretas gjennom mulige avbøtende tiltak for arkitektonisk og estetisk utforming av bebyggelsen. I hvilken grad og på hvilken måte boligområdene skal knyttes sammen skal blant annet vurderes i planarbeidet. Sol-/skygge-forhold er også tema som skal vurderes i planarbeidet.

### 8.4 Jordressurser (jordvern)

Tiltakets virkninger og konsekvenser for jordressurser av hensyn til jordvern skal undersøkes og vurderes i planarbeidet. Det skal vurderes mulige avbøtende tiltak.

Dersom reguleringsplanen medfører vesentlige endringer i arealbruk for dyrkbar eller dyrka mark skal det i samarbeid med berørte grunneiere utarbeides en matjordplan som en del av utredningen. Matjordplanen skal beskrive dyrka og dyrkbar mark i planområdet, samt angi metode for anleggsarbeid med graving, tilbakeføring og flytting av masser for å sikre at matjordene ivaretas og jordstrukturen ikke ødelegges. Matjordplanen skal også beskrive rutiner for å hindre spredning av planteskadegjørere, jordboende sykdommer og skadelige fremmedarter som er på fremmedartslisten.

### 8.5 Støy- og faresoner

Det må tas stilling til hvordan støyforhold håndteres i videre planarbeid. Aktsomhet for jordskred, flomskred og flom, samt relevante tiltak, avbøtende tiltak og sikring må vurderes.

## 9 Kildehenvisning

- Gryttingshaugen, Sør-Fron kommune – mulighetsstudie boliger (TAG Arkitekter 21.06.2022)
- Allment tilgjengelig kart-databaser:
  - o Innlandsgis.no
  - o Kilden.no (NIBIO)
  - o NVE.no (Noregs vassdrags- og energidirektorat)
  - o Kulturminnesok.no (Askeladden/Riksantikvaren)
  - o Naturbase.no (Miljødirektoratet)
  - o Miljoatlas.miljodirektoratet.no (Miljøatlas – Miljødirektoratet)
- Klimaservicesenter.no (Norsk Klimaservicesenter)
- Byggeskikkveileder for Sør-Fron kommune (Sør-Fron kommune 2022)

## 10 Figurliste

Figur 1: Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet. ....	5
Figur 2: Kart med eiendomsinformasjon tilknyttet planområdet. ....	6
Figur 3: Oversiktskart for varslet planavgrensning. ....	7
Figur 4: Utsnitt fra kommuneplanen som viser områder avsatt til nåværende og framtidig boligbebyggelse, LNFR-områder, vegformål, og båndleggings- og hensynssoner. Planområdet er markert med rød stiptet strek. ....	10
Figur 5: Planområde (rød strek) mot gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplangrense for gjeldende reguleringsplaner er markert med svart stiptet strek. ....	12
Figur 6: Forslag til utbyggingsområder, hentet fra mulighetsstudien. Områder som ble tatt ut i arbeidet med mulighetsstudien er markert med rødt. ....	13
Figur 7: Illustrasjonen viser en mulig utnyttelse for feltene ved kryss Kongsvegen/Kilevegen. Boliger langs Kongsvegen anbefales utformet slik at de får en støyskjermende effekt. ....	14
Figur 8: Befaringskart for planområdet fra befaringen i oktober 2022. Gulgrønne punkt viser interessepunkter, i hovedsak registrerte stikkrenner, inntaksrister, mm. Blå piler angir antatte dreneringsretninger der det vil renne en del vann i flomsituasjoner. ....	15
Figur 9: Gapahuk og lekeplass sentralt i planområdet. ....	20
Figur 10: Flyfoto fra 1947, før det ble etablert boliger i Gryttingshaugen (Norgebilder.no). ....	21
Figur 11: Flyfoto som viser dagens situasjon med bebyggelse og infrastruktur. Plangrense markert med rødt. ....	21
Figur 12: Høydedata med skyggerelieff hentet fra InnlandsGIS. Planområdet markert i rødt. Gryttingshaugen er en markert forhøyning i dalbunnen. ....	22
Figur 13: Helningskart hentet fra NVE bratthetskart. Planområdet er markert med lyseblå strek. Det er i hovedsak de flattere områdene innenfor plangrensen som er utbygd. ....	23
Figur 14: Utsikt fra planområdet vestover mot Kongsliekampen. Standpunkt rett sør for Kongsvegen (Bilde: Planråd AS). ....	23
Figur 15: Typisk bygningsmiljø fra utbyggingen av reguleringsplan Gryttingshaugen del 1 fra 80-tallet. Bildet er tatt langs Kilevegen, ned mot krysset i Kongsvegen. (Bilde: Google Street View) ....	24
Figur 16: Typisk bygningsmiljø fra utbyggingen av reguleringsplan Gryttingshaugen del 2 fra 2000-tallet. Bildet er tatt langs Kilevegen, mot øst, ved innkjøring til Uppigardsvegen/Sygardsvegen. (Bilde: google streeview) ....	24
Figur 17: Deler av bygningsmiljøet på Kongsvegen 1140 og 1142, som i likhet med Nordgard Grytting har bestått fra før boligbyggingen ellers i planområdet startet på 60- og 70-tallet. (Bilde: Google Street View) ..	24
Figur 18: Oversiktsplan for kulturminner og kulturmiljøer, hentet fra naturbase. Steingjerder fra FKB kartgrunnlag, regulerte spesialområder for bevaring, samt områder satt av til nåværende og framtidig boligbebyggelse i KPA er lagt oppå grunnlaget. ....	26
Figur 19: Steingjerde, sør for Kongsvegen. Deler av gjerdet ser ut til å være av nyere dato. ....	27
Figur 20: Enkelte av bygningene på gardstunet til Nordgard Grytting (foto: Google Street View). ....	28
Figur 21: Arealressurskart (AR5) hentet fra naturbase. ....	29
Figur 22: Oversiktskart som viser grøntstruktur, stier, friområder, og lekeplasser planområdet. ....	30
Figur 23: Oversiktskart, hentet fra mulighetsstudien (TAG arkitekter, juni 2022), med foreslått plangrense vist med hvit stiptet strek. Kartet viser Planområdets beliggenhet i forhold til øvrige kultur-, skole- fritids- og servicetilbud på Harpefoss. ....	31
Figur 24: Illustrasjon av anlegg for vann, avløp og overvann, som mottatt av kommunen i oktober 2022. ....	32
Figur 25: Støysoner fra veg og jernbane. ....	33
Figur 26: Skredfaresoner, aktsomhetskart for snøskred, jord- og flomskred og flom, samt støysoner for veg og jernbane. (Innlandsgis.no). ....	34
Figur 27: Illustrasjon hentet fra mulighetsstudie med foreslåtte boligområder, hvorav I og C er tatt ut. For felt N er det gitt byggetillatelse av bolig. ....	35
Figur 28: Foreløpig forslag til detaljering av boligbebyggelse innenfor planområdet. ....	36
Figur 29: Utsnitt fra 3D-modell i fugleperspektiv. ....	37

Figur 30: Konsekvensvifta. Konsekvensen for en plan eller et delområde kommer frem ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. (Kilde: Håndbok V712 Konsekvensanalyse, Statens vegvesen). ..... 39