

---

Detaljreguleringsplan for

# GOMSTØLEN PANORAMA

NORD-AURDAL KOMMUNE

## Planbeskrivelse

Utskriftsdato, 4. mars 2024



Sist revidert: 29.02.2024

Vedtatt av kommunestyret: 15.02.2024

Planid: 3451DR276

Arkivsak: 20/1096

**Oppdragsgiver:** Gomostølen Panorama AS

**Rapportnavn:** Planbeskrivelse detaljreguleringsplan for Gomostølen Panorama

**Plan-id:** 3451DR276

**Dato:** 08.08.2023

**Oppdragsbeskrivelse:** Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse med vegadkomst, samt ivareta grønnstruktur.

**Prosjektnr:** 1037

**Planbeskrivelse:** Olav Talle



**Planområdet sett i fugleperspektiv fra øst – Skred AS**

**Vedlegg:**

- Reguleringsplankart, datert 08.08.2023
- Reguleringsbestemmelser, datert 08.08.2023
- ROS-analyse, datert 08.08.2023
- Overordna VA plan, 06.07.2023

# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>4</b>
	<b>Bakgrunn og formål .....</b>	4
	<b>Planavgrensning.....</b>	5
	<b>Planprosess .....</b>	5
	<b>Planstatus.....</b>	6
	Reguleringsplaner i området.....	6
	Planprosess.....	6
<b>2</b>	<b>Rammer og premisser for planarbeidet.....</b>	<b>6</b>
	Nasjonale føringer .....	6
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk .....</b>	<b>8</b>
	Beliggenhet.....	8
	Landskap.....	9
	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
	Naturverdier – biologisk mangfold.....	10
	Fugle- og dyreliv .....	11
	Friluftsliv .....	11
	Eksisterende infrastruktur .....	11
	Landbruk, beiteinteresser .....	12
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget .....</b>	<b>12</b>
	Plankart .....	13
	<b>Generelt .....</b>	14
	<b>Bebyggelse og anlegg.....</b>	14
	Fritidsbebyggelse .....	14
	Kombinert formål fritidsbebyggelse / utleiehytter .....	14
	Skiløype.....	15
	Vann og avløp .....	15
	Energianlegg, trafo.....	15
	Universell utforming .....	15
	<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur.....</b>	16
	Kjøreveg.....	16
	Annen veggrunn.....	16
	Overvann, flom, ras- og skredfare .....	16
	Elektrisitet .....	17
	<b>Landbruk, natur og friluftsområder .....</b>	17
	Landbruksformål.....	17

Friluftsmål .....	17
<b>5    Konsekvenser av planen.....</b>	<b>17</b>
<b>Landskap, fjern- og nærvirkning.....</b>	<b>18</b>
<b>Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse.....</b>	<b>18</b>
<b>Kulturminner og kulturmiljø.....</b>	<b>19</b>
<b>Biologisk mangfold .....</b>	<b>19</b>
Naturressurser, landbruk .....	19
Trafikk, veier og parkering.....	20
<b>Overvann.....</b>	<b>20</b>
<b>Barn og unges interesser .....</b>	<b>20</b>
<b>Universell utforming.....</b>	<b>20</b>
Klima.....	20
<b>Støv og støy.....</b>	<b>21</b>
<b>6    Innspill.....</b>	<b>21</b>
<b>7    Vurdering av planforslaget .....</b>	<b>33</b>

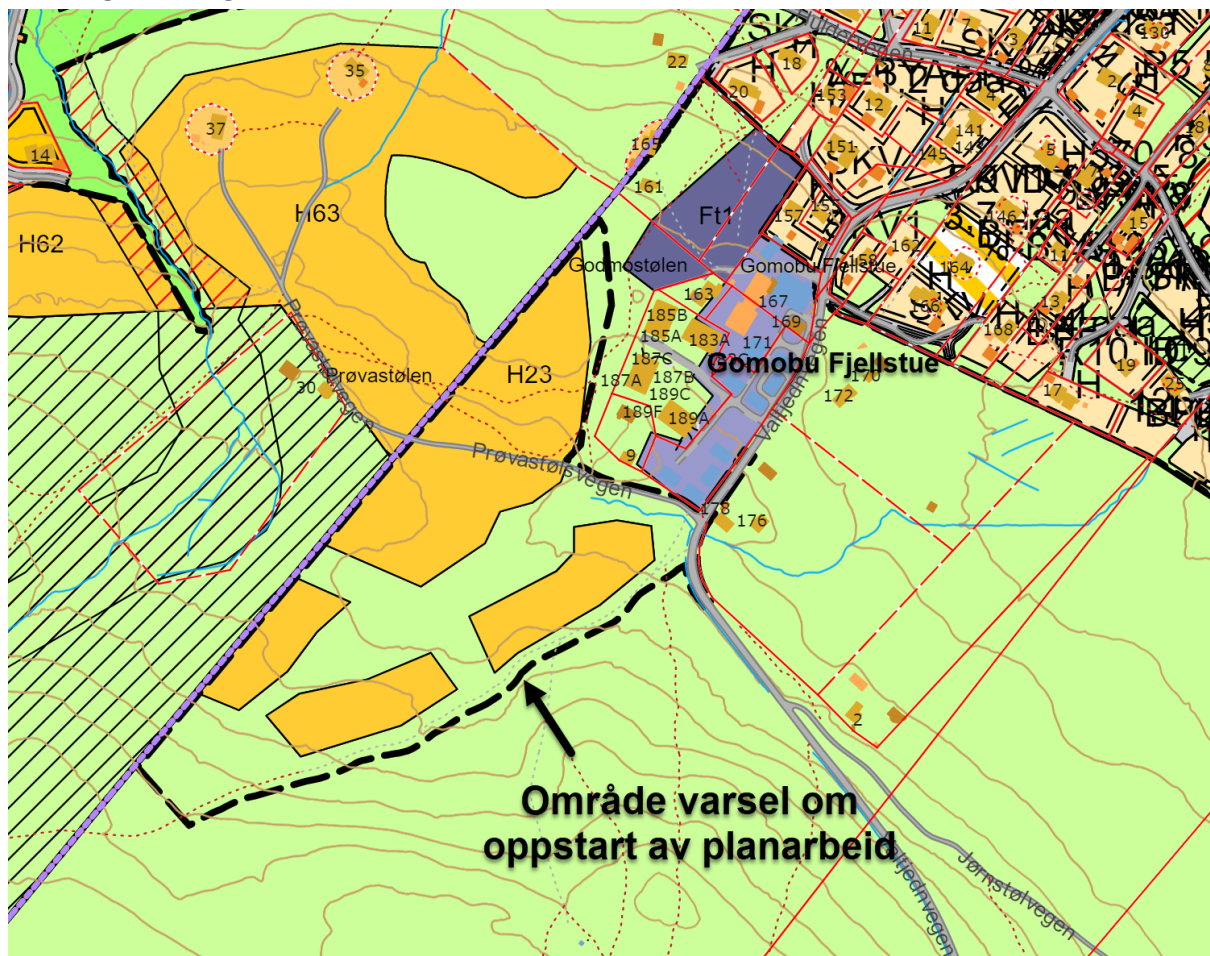
# 1 Innledning

## Bakgrunn og formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre utbygging av hytter med tilhørende infrastruktur innenfor området Gomostølen Panorama. Videre skal planen sikre eksisterende sti- og løypenett som går i område sør og vest for Gomobu Fjellstue.

Gomostølen Panorama AS er tiltakshaver og den delen av Granheim sameie - gnr. 9002 bnr. 22, som gjelder planområdet.

## Planavgrensning



Planavgrensning for planområdet H23 ved Gomobu Fjellstue

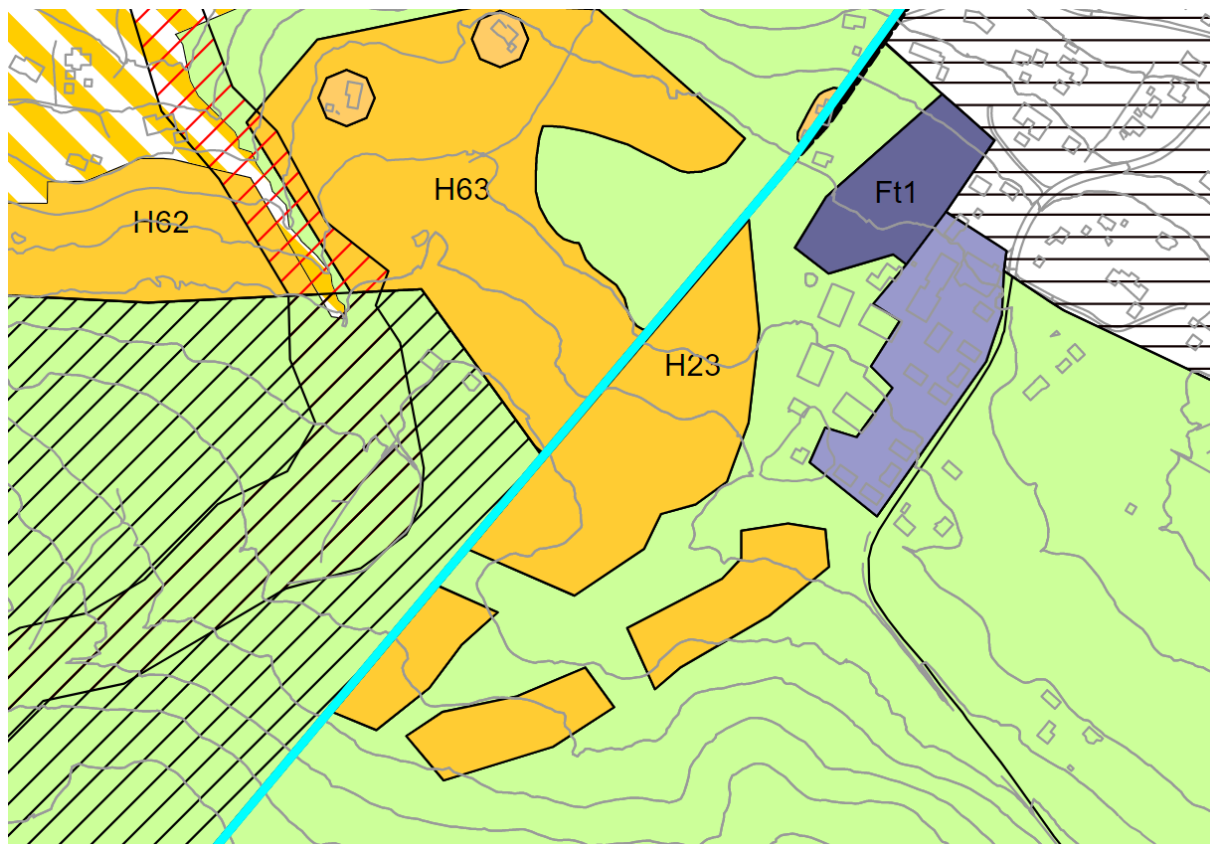
## Planprosess

Oppstartsmøte	06.05.2020
Varsel om oppstart av planarbeid	15.06.2020
Frist for innspill til planarbeidet	07.08.2020
Planforslag sendes til behandling	09.08.2023
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	



## Planstatus

Kart med naboplaner og kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanen område H23 som grenser inn til Vestre Slidre kommune

### Reguleringsplaner i området

Reguleringsplan for Gomostølen hyttegrennd, planID 34510542R152 ligger nordøst for Gomostølen Panorama, med Gomobu Fjellstue imellom. Plan for Gomostølen hyttegrennd ble vedtatt 15.11.2007.

### Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte om plansaken 06.05.2020, etter planinitiativ innsendt 07.04.2020.

Planarbeidet ble varslet 15. juni 2020 – med uttalefrist 7. august 2020.

Hensikten med planarbeidet, er å legge til rette for at det kan oppføres fritidsbebyggelse i området, med et område regulert for kombinert private hytter og utleieenheter.

## 2 Rammer og premisser for planarbeidet

### Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

## Stortingsmeldinger

- Stortingsmeldinger
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.

## Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Veileder: Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet, 2005)

### 3 Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk

#### Beliggenhet



#### Oversiktskart

Planområdet grenser mot LNF-område i fjellområdene i sør og sørøst og mot Prøvastølen i sørvest.

Planområdet grenser inntil Vestre Slidre kommune og ligger sør for, og inntil, Gomobu Fjellstue. Det er ikke annen bebyggelse innenfor planområdet. Et myrparti utgjør en sentral del av planområdet.

Terrenget heller slakt mot sør fra Gomobu fjellstue og området ligger på 967 – 988 moh. På området er det noe fjellbjørk, med innslag av gran og med undevegetasjon bestående av vier- og bjørkekratt.

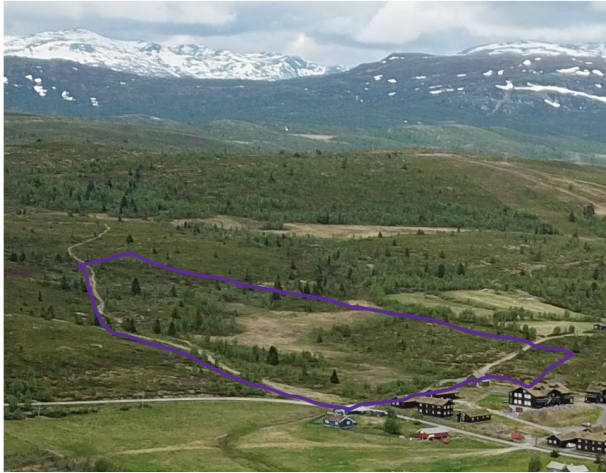
Det er sammenhengende vegsystem fra avkjørselen fra E16 – Tynvegen ved Ulnes nede i bygda og opp til planområdet – Vasetvegen – Panoramavegen som er hovedveg for planområdet, og via Valtjednvegen som vurderes som samleveg. Alternativ adkomst er fra Røn via Fosseimvegen, Vestsidvegen, Brekkudn opp til Panoramavegen – og så Valtjednvegen med avkjørsel ved Vaset opp til planområdet.

Eksisterende veg – Prøvastølvegen med avkjørsel fra Valtjednvegen skal benyttes som atkomst til del av nytt hytteområde nord i planområdet. Det blir etablert ny avkjørsel fra Valtjednvegen i nordøst.

Det skal etableres 2 nye atkomstveger internt i planområdet fra eksisterende veger til de nye byggeområdene som reguleres.



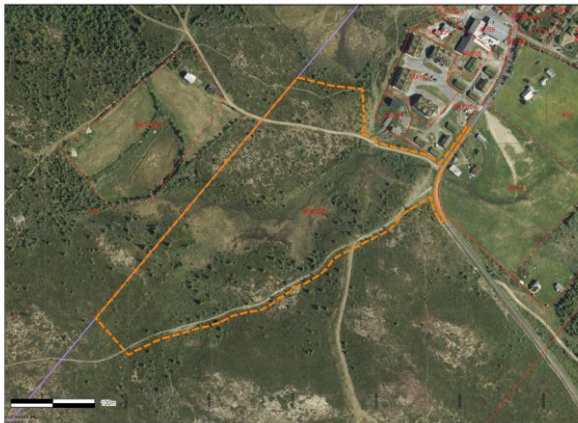
## Landskap



Planområdet sett i fugleperspektiv fra øst – Skred AS



Terrenget stiger slakt fra Gomobu Fjellstue og mot øvre del av planområdet i sør – der bilde er tatt fra



Flyfoto med avgrensning vist med oransje stippet linje



Ålfjell og Jotunheimen ses fra planområdet

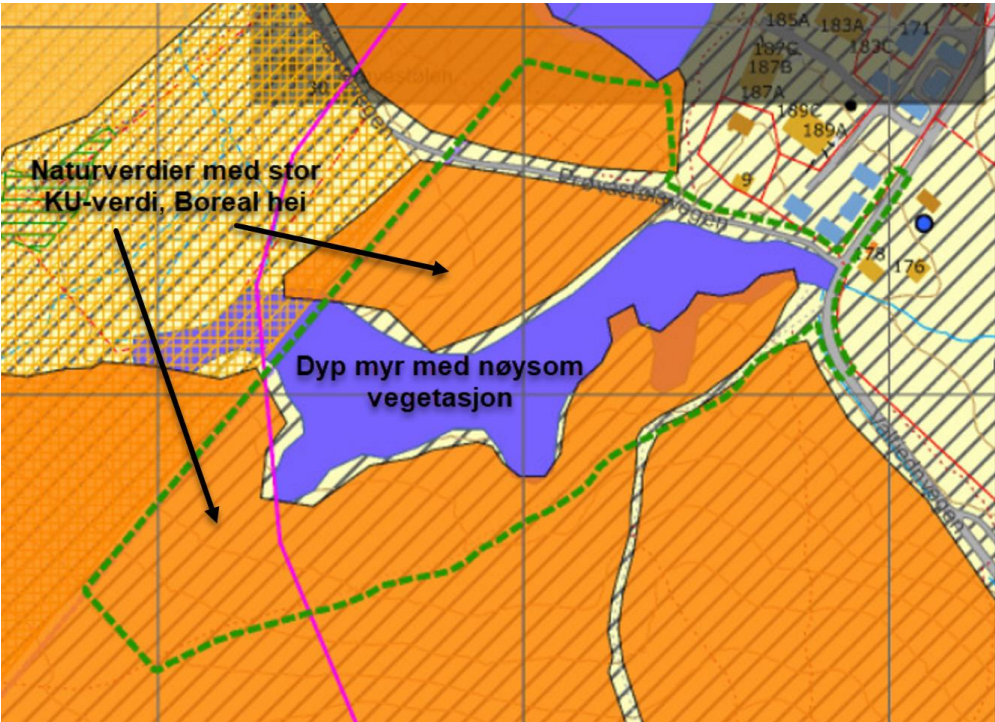
Planområdet ligger i jordbruksregionen Fjellområdene i Sør-Norge, landskapsregionen Fjellskogen i Sør-Norge og underregion Syndin/ Tisleia (jf. Nibio.no). Landskapets hovedform har et storbølget preg og planområdet er en del av et sammenhengende fjellskog- og myrlandskap med innslag av dyrket mark og åpne partier knyttet til stølsområder.

Vegetasjonen er preget av lauvskog av bjørk og med spredtvokst gran og furu innimellom – i overgangen mot viddeområdene over tregrensen i sør. Myrpartier i området gir landskapet et åpent preg, og landskapet i planområdet er del av et storskala landskap med viddepreg mot sør, sørøst og sørvest. Planområdet har gode solforhold.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort funn av jernvinneanlegg med kullgroper like sørvest for Gomobu Fjellstue – ved Prøvastølvegen nord i planområdet.

Naturverdier – biologisk mangfold



Det er Naturmangfoldloven §§ 8 – 12 som legges til grunn for vurderingene nedenfor.

Influensområde er område som blir berørt av tiltakene som tenkes gjennomført innenfor planområdet, og de nærmeste områdene til dette.

Det er ikke dokumentert spesielle verdifulle naturmiljøer eller viltbiotoper i det aktuelle området.

Midt i planområdet er det registrert dyp myr med nøysom vegetasjon. Denne myra blir ikke berørt ved utbyggingen.

Store deler av planområdet har naturverdier med stor KU-verdi, Boreal hei. Dette kjennetegnes som treløse heier der det hovedsakelig vokser dvergbusker som krekling, einer og dvergbjørk. Boreal hei oppsto ved at skogen ble brukt til brensel eller ble fjernet for å få bedre beitemark. Dersom Boreal hei blir værende urørt, vil boreal hei vokse igjen med skog. I dette området blir store deler bebygget med hytter.

I de nasjonale databasene er det ikke registrert verdifull vegetasjon eller naturtyper innenfor planområdet. Det er derimot lokale naturverdier som gamle stier, vegfar og tråkk, og vegetasjon i myr og langs myrkanter og ellers i området.

Innenfor planområdet er registrert følgende arter: Gran, fjellbjørk, furu og rogn; i noe fuktig mark - selje og vier (sølvvier, grønnvier) i myr starrarter som blant annet svelttull; på tørrere mark - smyle, sølvbunke, blåbærlyng, tyttebærlyng, krekling, teiebær, rødsvingel, sauesvingel, vanlig mosearter, dvergbjørk sammen med einer, soleie, storknebb, geiterams, hårsveve, krypsoleie med mer.

Planområdet grenser også til Gomobu Fjellstue og ligger også nært til stølsområder som Gomostølen i Nord-Aurdal og Prøvastølen i Vestre Slidre.

### Fugle- og dyreliv

Det er ikke påvist arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Like nord for planområdet er det registrert arter som gjøk, taksvale, tårnseiler, rødstilk, grønnfink, fjellvåk, lirype og heipiplerke. Elg befinner seg sporadisk i område. Ved tjernet Sauhølen, like sør for planområdet er det registret musvåk og sjøorre.

### Friluftsliv

Planområdet ligger inntil og er del av store sammenhengende utfartsområder sørover, sørvestover og sørøstover fra planområdet. En viktig og mye benyttet skiløype og stier inngår som del av planområdet. Friluftsliv kan utøves i friluftsområdene, med sti- og skiløypeforbindelse til og fra.

En alpinbakke ligger vest for planområdet, med utgangspunkt fra Panoramavegen

### Eksisterende infrastruktur

Det er vannforsyning til området som skjer fra kopleingspunkt inntil Valtjednvegen like ved Gomobu fjellstue.

Avløp fra nye hytter føres til kopleingspunkt inntil Valtjednvegen like ved Gomobu Fjellstue.

Det er strømforsyning til eksisterende bebyggelse nært til planområdet.





**Aktuelle renovasjonsområder ligger like ved Nordeng ved Vaset like nedenfor Panoramavegen, og ved Stubbeset like ovenfor Panoramavegen, med avkjørsel fra Gomostølvegen/Valtjednvegen.**

### Landbruk, beiteinteresser

Planområdet som beitemark for storfe og sau er den viktigste naturressursen innenfor planområdet. Områdene mellom byggeområdene er regulert til landbruk og skal sikre tilgjengeligheten til landbruks-, natur- og friluftsområdene omkring, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende løyper og stier.

Vegetasjonen har estetisk verdi, og har ikke betydning som vedvirke.

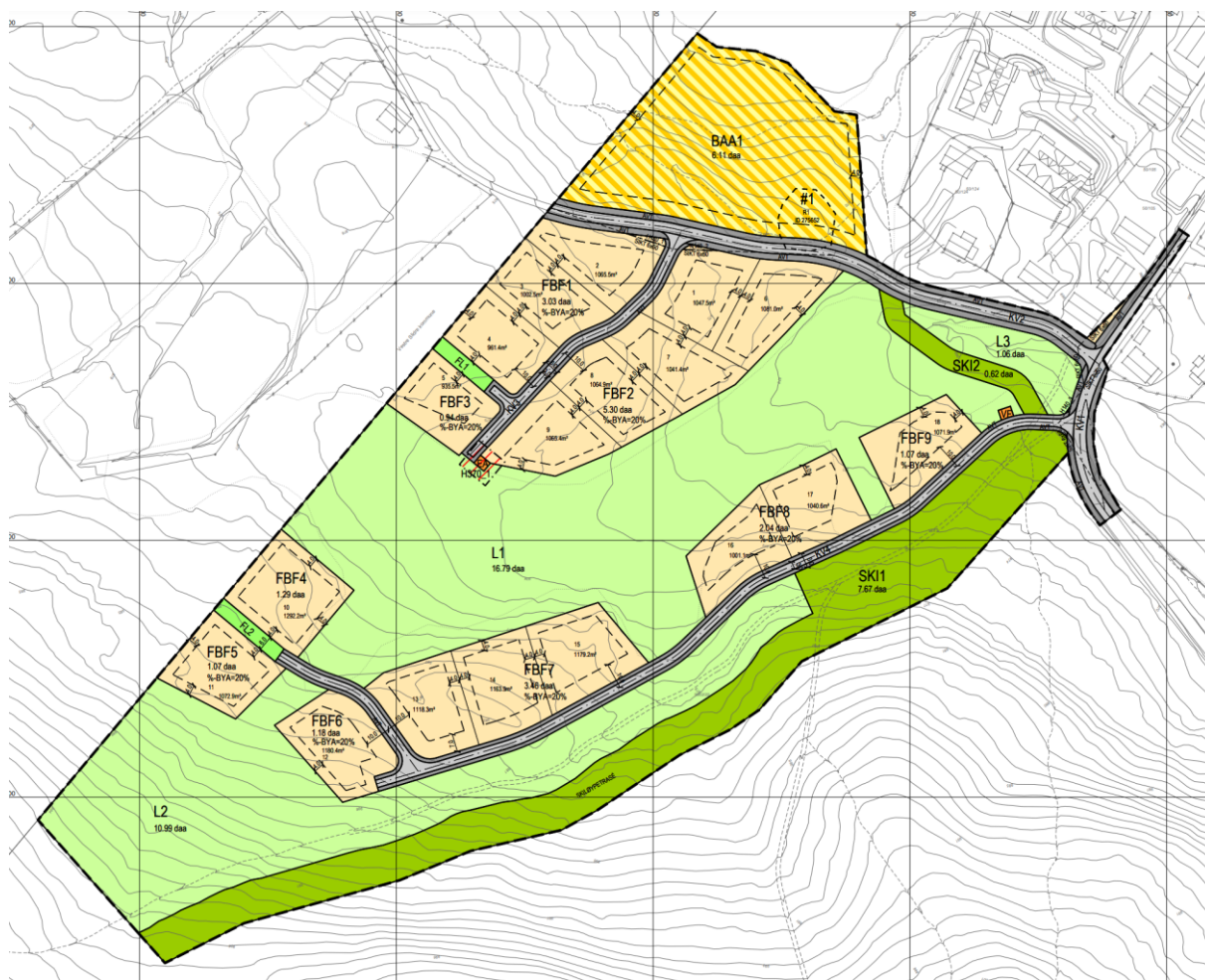
Siden 500 m<sup>2</sup> av tomtene kan gjerdes inn, så er det fortsatt mye areal igjen som beiteareal som blir redusert med ca. 25 dekar.

## 4 Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet er det planlagt 18 nye hyttetomter og et areal nord for Prøvastølvegen regulert til kombinert formål private hytter og utleieenheter.



## Plankart



## Plankart

### Arealregnskap

Sosi-kode	Formål	Areal m <sup>2</sup>
Bebyggelse og anlegg		
1120	Fritidsbebyggelse	19438
1900	Kombinert fritidsbebyggelse/utleiehytter	6111
1420	Skiløype	8299
1510	Energianlegg, trafo	20
1541	Vannforsyningsanlegg	20
	SUM bebyggelse og anlegg	33888
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2011	Kjøreveg	3005
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	3031
	SUM samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	6036
Landbruks-, natur- og friluftsområde		
5110	Landbruksformål	28849

5130	Friluftsmål	343
	SUM landbruks-, natur- og friluftsområde	29193
TOTALSUM		69117

## **Generelt**

Reguleringsplanen omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse, overvannsplan og overordna VA-plan. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, område H23.

## **Bebyggelse og anlegg**

### **Fritidsbebyggelse**

Planforslaget inneholder i alt 18 nye tomter fritidsbebyggelse. I område FBF1, FBF2, FBF3, FBF8 og FBF9 er det foreslått å tillate oppstugu, da dette er et forholdsvis flatt område. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

I områdene FBF4, FBF5, FBF6 og FBF7 foreslår vi at det ikke tillates oppstugu, da det her er brattere og høyereliggende områder. I dette område er det også foreslått maksimal mønehøyde er 5,2 meter målt fra ferdig fundament eller 5,7 meter fra gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen, og den skal være tilpasset lokal byggeskikk, og det legges vekt på at det planlegges hytter som passer på tomten. Bebyggelsen skal ha mørke, matte naturfarger. Utbyggingen skal skje så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget på tomtene.

Det kan bygges maksimalt BYA = 20 %, og maksimalt BRA = 200 m<sup>2</sup> pr tomt inkludert 25 m<sup>2</sup> som avsettes til parkeringsformål. Anneks/uthus/garasje skal ikke være over 40 m<sup>2</sup>. Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal være saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.

### **Kombinert formål fritidsbebyggelse / utleiehytter**

I område BAA1 er det tillatt å bygge private fritidshytter med utleierett, utleieenheter, eller en kombinasjon av de formålene. I forbindelse med søknad om rammeløyve skal det lages en bindende situasjonsplan som viser fritidstomter og areal for utleiehytter, med vegatkomst og parkering. Det kan bygges ut fritidshytter eller utleiehytter med underetasje med maksimal mønehøyde 7,5 meter, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.

For fritidsboliger er tillatt å bygge ut med utnyttingsgrad BYA = 20 %, men T-BRA skal likevel ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Av dette skal min. 25 m<sup>2</sup> avsettes til parkeringsformål.

Anneks/uthus/garasjeskal ikke være over 40 m<sup>2</sup>. Område for utleieformål kan bygges ut med utnyttingsgrad BYA = 30 %. Det skal avsettes parkeringsplasser pr. enhet ihht. Nord-Aurdal kommune sin vedtatte parkeringsnorm.

## Skiløype



Skiløype fra sør kommer inn på regulert skiløype som er flyttet et stykke unna planlagt veg KV4 for å unngå at det blir brøytet grus inn på skiløypa. Vestre Slidre Fjellstyre tilrår at det legges skiløype inne på Vestre Slidre sin grunn, nordvest for og inntil plangrensa. Dette må følges opp med godkjenning fra grunneier, Statskog.

## Vann og avløp

Det er et tilkoblingspunkt for både vann og avløp inntil Valtjednvegen, like ved Gomobu Fjellstue.

## Energianlegg, trafo

Det er planlagt 1 trafo i området.

## Universell utforming

Det er kjøreatkomst til alle tomter og utleiehytter. Innvendig vil byggene tilpasses TEK 17 og krav til universell utforming.

## Samferdsel og teknisk infrastruktur

### **Kjøreveg**

Veg KV1 er Valtjednvegen som er samleveg for planområdet. Veg KV2 er eksisterende veg, Prøvastølvegen, med avkjørsel fra Valtjednvegen og sikrer atkomst til nye tomter nord og vest i planområdet, samtidig som den også er og skal være atkomst til del av Vestre Slidre kommune som grenser til planområdet i vest med eksisterende støls- og hytteområder samt fremtidige nære utbyggingsområder for fritidsbebyggelse i hht. arealdelen i kommuneplanen for Vestre Slidre.

Vegene KV3 og KV4 er felles private internveger i hyttefeltet.

Vegbredder og byggegrensener i forhold til midtlinje veg, går fram av plankart og bestemmelser. Etablering av nye avkjørsler skal skje i henhold til planen.

### Annen veggrunn

Annen veggrunn skal sikre areal til grøfter, for drenering av vann og opplagring av snø med mer.

### **Overvann, flom, ras- og skredfare**

Det er utarbeidet egen rapport om overvann og flom av Skred AS.

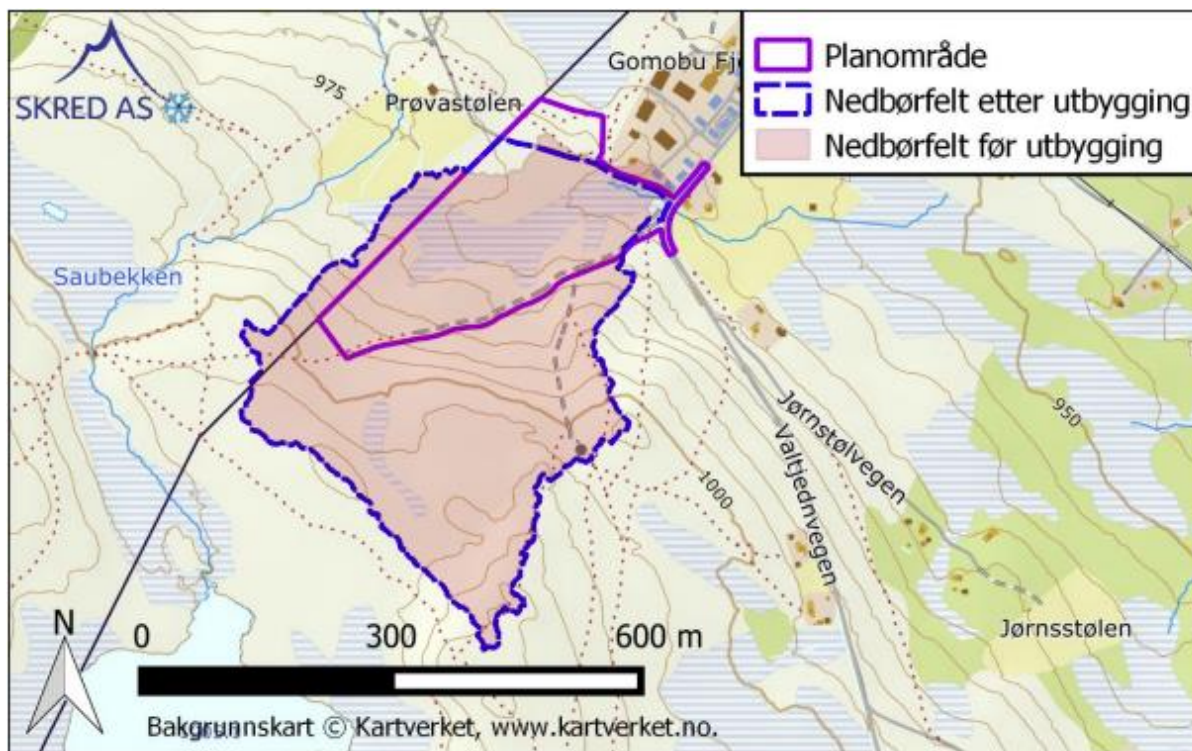
Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt, og på en slik måte at nedstrøms områder ikke får økt ulempe. Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Tette flater skal reduseres og naturlig terreng bevares i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør. Torvtak vil fordrøye mer regnvann enn tak med harde flater.

Myra midt i planområdet er naturlig fordrøyende, dersom den ikke er vannmettet. Myra skal bevares, og at det er diffuse utslipp fra tomtene til myra. Avrenning fra område BAA1 renner ut i ei myr, og påvirker ikke bebyggelse nedstrøms. Avrenning fra resten av planområdet renner gjennom ei eng til ei flat myr, som også vil ha en fordrøyende effekt. Effekten av økningen i avrenning som følge av utbygginga vil derfor være ytterligere redusert før den når eventuelle kritiske punkt nedstrøms. Økningen i avrenning er også relativt liten dersom konsentrasjonstida opprettholdes, og det vurderes til at det ikke er behov for fordrøyning av avrenning fra planområdet for dagens planforslag. Ved større nedbørhendelser er det viktig å ha definerte flomveier som leder vannet trygt bort fra og forbi bebyggelsen. Det foreslås at overvann slippes ut diffust i myra midt i planområdet, før det samles i bekken i den nordøstre enden av planområdet. Myra er regulert til fritidsformål, og det anses som tilstrekkelig plass til flomveiene. Det er viktig å sikre at dagens flomvei mot Gomobu fjellstue ikke aktiveres, men at man sikrer tilstrekkelig kapasitet til kryssingen slik at alt vannet ledes til myra øst for planområdet.

Den eneste vegkryssingen med en vannføring av betydning er der bekken fra planområdet renner under Valtjednvegen gjennom ei stikkrenne. Dette er et kritisk punkt der dagens flomveg mot Gomobu fjellstue kan aktiveres, og det er viktig å sikre at dette unngås. Det må derfor sikres tilstrekkelig kapasitet til kryssingen slik at alt vannet ledes til myra øst for planområdet. Stikkrenna ut fra planområdet bør ha kapasitet til 440 l/s, noe som kan oppnås med en stikkrenne med diameter 800 mm. Den nye stikkrenna kan legges sammen med, men høyere, enn den eksisterende stikkrenna slik at den laveste kan ha en fordrøyende effekt.

Det er ikke ras- og skredfare i området.





### Bekkens nedbørfelt (Skred AS)

#### Elektrisitet

Det er planlagt 1 ny trafo i området. Lavspentnettet skal legges i bakken i forbindelse med utbygging av feltet.

### Landbruk, natur og friluftsområder

#### Landbruksformål

Områdene avsatt til landbruksformål er i stor grad myr og skal bevares i størst mulig grad.

#### Friluftsmål

Friluftsmål FL1 og FL2 er korridorer fra veg KV3 og KV4 ut til skiløype.

## 5 Konsekvenser av planen

I forslag til reguleringsplan er byggeområdene stort sett i samsvar med område H23 i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av 18 nye fritidsboliger og et område for kombinert formål fritidsboliger med utleierett og utleieenheter. Det er registrert etterspørsel etter hytter i området. Dette gir positiv effekt på Nord-Aurdal som reiselivskommune. Utbygging av det nye hytteområde

Gomostølen Panorama bidrar til mer besøk og aktivitet. Hytteeiere med gjester vil benytte tjenestetilbudet i Nord-Aurdal, noe som er positivt for nærings- og bygdeutvikling. Videre vil tiltaket bidra til økt byggeaktivitet og sikre arbeidsplasser i kommunen. Som beskrevet under så er det få ulemper ved utbyggingen.

### **Landskap, fjern- og nærvirkning**

Områdene innenfor planområdet vil ha noe fjernvirkning fra nord og nordvest. Fra planområdets øvre del – i sør, vil hyttene synes bedre fordi de ligger høyere i terrenget, men her planlegges lavere bygg. Den nye hyttebebyggelsen ligger nært til eksisterende bebyggelse ved Gomobu fjellstue, og vil oppleves å være en del av/ utvidelse av bebyggelsen her.

Hyttfeltene er lokalisert slik at de ikke får særlig randvirkning/ horisontvirkning sett i lengre avstand fra nordvest, vest og

Generelt vil planlagte tiltak i forhold til fjernvirkning, ha liten effekt og vil være marginalt merkbart i synsbildet. Dette har sammenheng med de store avstandene. Fra bebyggelsen nede ved Vaset vil ikke bebyggelsen innenfor planområdet ha virkning. Utbyggingen vil framstå som lite iøynefallende i forhold til fjernvirkning.

I forhold til nærvirkning vil hyttfeltet ses fra søndre og vestre del av område ved Gomobu fjellstue, Valtjednvegen og de nære arealene like øst for Valtjednvegen som søndre del av Gomostølen hyttegrend, samt fra Prøvastølen i vest.

I sør begrenses innsynet av høgdedraget opp mot Sauhølen.

Videre vil nærvirkningen ha visuell effekt på brukere av stisystemet og skiløypene som ligger like inntil planområdet i nord og øst.

Derfor vurderes nærvirkningen å ha noe effekt mot nærliggende bebyggelse og stisystem/ skiløype. Oppsummert: Tiltaket vurderes å ha liten konsekvens i forhold til landskapsbilde.

### **Nærmiljø, friluftsliv og folkehelse**

Planområdet er en del av store fjellområder som strekker seg over langstrakte viddeområder over store områder mot Nøsen og i retning Tisleia og Golsfjellet. Det er fine turområder over disse fjelltraktene som har et godt utviklet sti- og skiløypenett. Mye brukte skiløyper går gjennom og like forbi planlagt hyttebebyggelse. Skiløypenettet er sammenhengende.

Det legges opp til å sikre en god intern grønnstruktur med regulerte friluftsområdekorridorer mellom delfelt av områder til fritidsbebyggelse, med det mål å sikre åpenhet i landskapet og god tilgjengelighet internt i området og til og fra omliggende friluftsområder.

Det legges vekt på å bevare eksisterende stier.

Utbyggingen regnes å ha liten negativ konsekvens for friluftslivet i dette område.

## Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er registrert med hensyn på kulturminner i 2021, samt via LIDAR-modellen – utført av Kulturarv i Innlandet fylkeskommune. Innenfor planområdet ble gjort funn av et jernvinneanlegg med ID275652. Dette gjelder jernvinneanlegg og kullgroper. Disse reguleres om Bestemmelseområde, og søkes frigitt gjennom behandlingen av denne reguleringsplanen.

Følgende bestemmelse om meldeplikten er tatt med:

*Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Innlandet fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).*

Det er ikke spesielle kulturmiljøer knyttet til planområdet.

## Biologisk mangfold

Det er ikke dokumentert spesielle verdifulle naturmiljøer eller viltbiotoper i det aktuelle området. I myrområde er det registrert starrarter. Samlet utgjør myrområdene ca. 17 dekar. Myrområde reguleres i hovedsak til formålet Landbruksområde, og er registrert som dyp myr med nøysom vegetasjon.

Store deler av planområdet har naturtype med stor K-verdi, Boreal hei, og dette er beskrevet under Beskrivelse av planområdet, Naturverdier – biologisk mangfold, på side 10 i planbeskrivelsen.

Normalt vil en fuglebestands størrelse og utbredelse være, for de fleste arter, bestemt av naturgitte forhold som mattilgang, hekkemuligheter, naturgitte fiender og klima. Urørt mark med trær, busker og variert vegetasjonsdekke som en har innenfor planområdet er interessant som biotop for fugle- og dyrelivet i området. Noe av vegetasjonen må vike for tilrettelegging for vegutbygging og oppføring av hytter – dette vil påvirke inntrykket av området.

Det er ikke registrert spesielle trekkveier for hjortedyr – hjort og elg, innenfor planområdet, men de vil oppholde seg tidvis i områdene her.

Om hjortedyr og skogsfugl fortrenses noe som følge av denne utbyggingen, vil områdene rundt gi tilfredsstillende biotopforhold for disse.

Utbyggingen vil derfor ha liten innvirkning av fugle- og dyrelivet i området.

Tiltakene har derfor ikke særlige konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området.

Områdene der tiltakene med nye byggeområder for fritidsboliger skal gjennomføres, har ikke spesielt verdifullt naturmiljø.

## Naturressurser, landbruk

Planområdet som beitemark for storfe og sau er den viktigste naturressursen innenfor planområdet.

Områdene mellom byggeområdene er til landbruksområder, mens de grønne korridorene ut i skiløypa er regulert som friluftsområde. Disse formålene skal sikre mot inngrep i myra og øke tilgjengeligheten til landbruks-, natur- og friluftsområdene omkring, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området.

Totalt sett vurderes endringen i beiteforholdene for husdyrene som marginal.

## Trafikk, veger og parkering

Atkomst til de nye hytteområdene skal skje fra Valtjednvegen som i dag er rustet opp til tilfredsstillende standard.

Det planlegges internt vegnett ut fra det eksisterende vegnettet med Valtjednvegen og Prøvastølvegen. Det nye vegnettet skal gis tilfredsstillende standard og stigningsforhold ikke brattere enn 1:10.

Ved Valtjednvegen skal frisikten være 6x80 meter. For øvrige veger innenfor planområde og avkjørsler ved disse, skal sikttrekanten være 4 m inn fra kanten av veien og 40 m etter veien det kjøres innpå i hver retning. Biltrafikken til de nye hyttefeltene vil generere og utgjøre noe mertrafikk. Hvis en regner maks. 2 bilturer pr. boenhet pr. dag i gjennomsnitt, tilsier dette en økning av ÅDT på ca. ca. 46.

Dette betinger at alle hyttene er bebodd, og dette kan realistisk sett bare skje i ferietiden i sommermånedene, i vinterferie og påske, og i enkelte helger. Ellers i året vil trafikken være betydelig mindre.

Fullt utbygd vil dette medføre marginal trafikkøkning. Det vil bli prioritert å gjøre utbedring av Prøvastølvegen, ved noe breddeutvidelse og standardheving av veioppbyggingen og toppdekke.

## Overvann

Overvann fra tak skal ledes ut i grunnen og ledes videre til myrområde sentralt i planområdet som er naturlig fordrøyende. Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Tette flater skal reduseres og naturlig terreng bevares i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør. Stikkrenne som krysser Valtjednvegen må utvide kapasiteten med et ekstra rør med diameter 0,8 m.

## Barn og unges interesser

Regulerte korridorer mellom hyttefeltene skal sikre gjennomgang og god tilgjengelighet til og fra omliggende friluftsområder. Skiløyper vil bli preparert i nærområdet til planområdet. Planområdet ligger ikke langt unna en alpinbakke.

## Universell utforming

Det er kjøreveg fram til alle planlagte tomter. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det så langt det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

## Klima

Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene. Tiltak som bidrar til klima- og energiløsninger skal derfor legges til grunn og hensynstas også for dette hytteområdet. Planområdet vil kunne benytte seg av lokal elektrisitet samt benytte seg av miljø- og klimavennlige løsninger som bruk av lokal produksjon av energi eller bruk av lokale byggematerialer for området.

Hyttene kobles til eksisterende ledningsnett fram til hyttene. Hyttene kan også planlegges med enklere standard med fokus på alternative energikilder som solcelleanlegg, vedfyring, gass og parafin utover det å kunne dekke det generelle varmebehovet. Med hovedfokus på å redusere utslipp og



utnytte naturlige energiløsninger oppfordres det å legge til rette for kostnadseffektiv omforming av solenergi. Solcellepaneler er en god og mye brukt alternativ energikilde i mange hytter og fritidshus omkring i kommunen.

Det etableres 1 ny nettstasjon i planområdet.

I dette området uten kollektivtransporttilbud er en avhengig av å bruke privatbil. Det etableres to parkeringsplasser pr. hytte.

TEK17 legger grunnlaget for at det skal bli brukt minst mulig energi i hyttene per bebygd areal.

### **Støv og støy**

Det vil i byggeperioden være mer støy og støv enn det en forventer i et hyttefelt. Anleggstiltak vil pågå i et allerede utbygget hytteområde, og tiltakene som skal gjennomføres i henhold til planen vil i anleggs- og byggeperioden hva gjelder støy og støv, ha innvirkning på de som allerede er etablert her.

Det går fram av bestemmelsene at: «Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: *Retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.*»

Når det gjelder støvproblematikk så vil dette dreie seg om støv fra bygge- anleggstrafikken langs atkomstvegene til hyttefeltene, og det kan om nødvendig saltes etter vegen for å binde støvet.

## **6 Innspill**

Det kom inn 10 merknader fra: Statsforvalteren i Innlandet, Innlandet fylkeskommune, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Valdres Energi, Vestre Slidre Hytteforening, Vaset utbygging, Kaspar Fuglesang, Advokatfirmaet Viken, Terje Boasson og Gomostølen Sameie, som merknader/ innspill til varsel om oppstart av planarbeid.

### **Innlandet fylkeskommune**

**Dato:** 29.07.2020

De aktuelle arealformålene er i hovedsak i tråd med overordnet plan, men avgrensingen av det aktuelle delområdet i kommuneplanen er ikke sammenhengende. For å få på plass nødvendig infrastruktur, vil en være nødt til å ta med noe areal avsatt til LNF.

#### *Landskapsvirkning*

Vi viser til veileder T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse*, og anbefaler at denne legges til grunn i planarbeidet. Veilederen fokuserer på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt hyttebygging kan reduseres.

Vi vil peke på noen viktige områder knyttet til dette (listen er ikke uttømmende):

- God miljø- og landskapstilpasning og intern grønnstruktur.
- Stedstilpasset formspråk og fargevalg. Klimavennlig materialbruk.
- Inndeling av areal med tomter og adkomstveger slik at tomtene kan bebygges uten å medføre dype skjæringer og fyllinger og at arealet til vegger minimeres.
- Gjøre en grundig vurdering av utnyttelsesgrad og hyttestørrelse ut fra klimaperspektiv.
- Bevare mest mulig eksisterende vegetasjon. Flatehugst bør generelt unngås.
- Overflatevann bør i størst mulig grad ivaretas på egen eiendom gjennom fordrøyning.

- Dersom det planlegges for elektrisitet bør alternative energikilder vurderes.

Planområdet ligger i et åpent kulturlandskap hvor bygninger vil være lett synlige. Farge, form og dimensjoner vil påvirke helhetsinntrykket av området. Byggehøydene bør ikke være for dominerende. God arealdisponering og valg av løsninger som fungerer i samspill med natur og omgivelser kan både dempe inntrykket av inngrep i området, samt bidra til større estetiske kvaliteter.

Vi viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* vedrørende dette: *Regjeringen legger vekt på at utbyggingen skjer på en måte som sikrer kvalitet i områdene. Av hensyn til friluftsliv, landskap og naturmangfold er det viktig å unngå etablering av nye hytteområder over skoggrensen.* Det aktuelle området er allerede avsatt i til fritidsbebyggelse, men hensynet kan tas til orientering når det gjelder tomtearrondering, utforming, farge- og materialvalg og dimensjoner.

Illustrasjoner som viser fremtidig bebyggelse og infrastruktur kan med fordel være en del av planforslaget. Å benytte tverrfaglig fagkompetanse; arkitekt, landskapsarkitekt, naturfaglige rådgivere, ingeniører og planleggere vil være et godt utgangspunkt for å lage en plan som ivaretar de nevnte områdene og bidrar til å nå målet om en bærekraftig utvikling. Dette er nødvendig for å sikre nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, men det er også nødvendig for å sikre hytteområder med god kvalitet og langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene.

#### *Inngjerding*

Det bør avklares om det kan knyttes bestemmelser til inngjerding av den enkelte hyttetomt da det er beitedyr i området. Tidlig og tydelig informasjon om dette til hyttekjøpere kan bidra til å dempe eventuelle senere konflikter vedrørende inngjerding og beitedyr.

#### *Myr*

Det forventes at en tar hensyn til myrareal, da bevaring av myr både har betydning for klima, artsmangfold og hydrologi. Ansvar og behovet for å ivareta myrer i arealplanleggingen trekkes frem i både Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2019- 2023 og i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018). Blant annet sier de nasjonale forventningene at det er viktig at oppdatert kunnskap om økosystemenes betydning for klimatilpasning tas i bruk, for eksempel i planleggingen av flom- og tørkedepende tiltak. Natur som våtmarker, myrer, elvebredder og skog kan dempe effektene av klimaendringer, og er viktig å ivareta i arealplanleggingen. Våtmarker trekkes også frem i Stortingsmelding 14: Natur for livet, der det uttales at Regjeringen vil styrke vektleggingen av hensynet til våtmark, inkludert myr, i anvendelsen av sektorlover, samt plan- og bygningsloven.

Fylkeskommunen forventer at en har et bevisst forhold til arealbruk som kommer i berøring med myrarealer, og at det i arealplanleggingen legges opp til arealbruk som hensyntar disse samt løsninger som begrenser inngrep og forringelser i størst mulig grad. En praktisk måte å forholde seg til myrarealet i denne planen på kan være å avsette en større andel av dette som grønnstruktur. Håndtering av overflatevann må uansett ivaretas innenfor planområdet, og arealet med myr kan også da få en praktisk funksjon ved at noe avrenning/overflatevann ledes hit. Fylkeskommunen gir med dette en sterk oppfordring til å ivareta myrarealet innenfor planområdet.

#### *Medvirkning*

Plan- og bygningsloven stiller tydelige krav til medvirkning i plansaker. Dersom forslagsstiller ser at det kan være behov for kommunikasjon utover de formelle høringsrundene, oppfordrer vi til mer

aktiv medvirkning. Kommunen har et særskilt ansvar i å påse at barn- og unges interesser ivaretas. Planområdet må legges inn i Innlandsgis.

#### *Universell utforming*

Planarbeidet skal omfatte vurderinger om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Utfyllende regler for å sikre at adkomst til hyttene, utearealer som stier, vegger, adkomster og uteoppholdsområder utformes universelt bør tas inn i bestemmelsene iht regler i TEK 17 § 8-2 og Miljøverndepartementets rundskriv *Tilgjengelighet for alle*. Universell utforming bedrer tilgjengeligheten for flere, i tillegg til å fungere bedre for alle. For eventuelle fellesområder ute- og innendørs, skal prinsippet om universell utforming legges til grunn.

#### *Klima og miljø*

*Regional planstrategi 2016-2020 - Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid* slår fast hvilke ambisjoner fylkeskommunen har med tanke på å nå visjonen om et klimanøytralt Oppland innen 2025, med grønn og bærekraftig verdiskaping og bærekraftig velferd og trivsel. I Nasjonale miljømål, og Nasjonale Forventninger til regional og kommunal planlegging legges det også stor vekt på hensynet til miljø og klima. Regjeringens klimastrategi viser at innenlandske utslippsreduksjoner på 20-25 mill. tonn i perioden 2021-20230 kan skje ved å følge opp politiske beslutninger og målsetninger. For å nå dette målet er det viktig at det i alle planer, også reguleringsplaner innarbeides krav til klimamål.

Vi oppfordrer i det videre planarbeidet til å utforme bestemmelser som sikrer klimahensyn ved materialbruk og i anleggsfasen. Eksempel på bestemmelse kan være:

*Energiforbruk og klimautslipp i forbindelse med anleggsaktiviteten skal begrenses mest mulig gjennom redusert transportomfang og valg av materialer og utstyr som gir lavt energiforbruk og utslipp. Totalentreprenør skal før anleggsstart dokumentere hvordan prosjektet bidrar til å nå klimamålene. Dette skal gjøres gjennom et realistisk budsjett.*

Klimatilpasning er en del av helhetlig samfunnsutvikling hvor planlegging, arealdisponering og øvrig virksomhet setter natur og samfunn i stand til å begrense eller unngå ulemper og dra nytte av fordeler av klima. Klimapåslag i den aktuelle regionen må påregnes ved vurdering av særlig løsninger for overvannshåndtering og plassering av bygg, infrastruktur og installasjoner. Vi opplyser om at forventet endring i dimensjonerende nedbør mot slutten av århundret er oppjustert til 50 % ved kortere skybrudd. Det bør tas hensyn til dette ved planlegging av bebyggelse og infrastruktur med forventet lang levetid.

#### Kulturarv

Ut fra våre arkiver har vi ikke kjennskap til at det forelagte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det er imidlertid registrert en rekke kullgroper og jernfremstillingsanlegg i nærområdet, noe som innebærer at vi anser potensialet for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner som høyt innenfor planområdet. Våre LIDAR-data viser også at det trolig ligger en ansamling med kullgroper like ved Prøvastøvegen. Det kan imidlertid være flere kulturminner i området enn de som er synlige på LIDAR.

Det er derfor nødvendig å gjennomføre en overflatebefaring i planområdet for å avklare tiltaket i forhold til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminnelovens § 9. Dersom det blir påvist fornminner i planområdet, må forholdet til disse avklares, jf. lov om kulturminner § 8 første ledd.

Med dette oversendes budsjett for arbeidet, jf. vedlegg.

### **Forslagstillers kommentar:**

*Det er gjort funn av jernvinneanlegg med kullgroper like sørvest for Gomobu Fjellstue, ved Prøvastølsvegen nord i planområdet. Det er lagt opp til i planbestemmelser og -beskrivelse at jernvinneanlegget skal søkes frigitt for å gi plass til ny bebyggelse. Dette søkes avklart gjennom behandling av planen.*

*Følgende tekst tas med som egen bestemmelse vedr. kulturminner - i hht. meldeplikten - jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, ved funn av evt. automatisk fredete kulturminner:*

*Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.*

*Det tas hensyn til klima og miljø gjennom å bevare myrområder mot utbygging. Videre legges det vekt på etablering av solcelleanlegg som del av taktekke.*

*Entreprenører som skal bidra til utbyggingen av Gomostølen Panorama skal utføre sine oppgaver med hensyn til miljø og sikkerhet – i samsvar med de aktuelle entreprenørers interne HMS-dokumentasjon. Det vil ikke bli krevd at det skal fremlegges et realistisk budsjett for dette.*

*Universell utforming vektlegges i plankriteriene.*

*Skred AS har gjort en vurdering av håndtering av overflatevannbehandlingen – anbefalinger gitt i rapport datert 21.12.2021 skal følges og sikres i utformingen av plan og bestemmelser. Følgende anbefalinger gis:*

*Overvann fra planområdet skal håndteres lokalt, samt på en slik måte at nedstrøms områder ikke får økt ulempe. Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Tette flater skal reduseres og naturlig terreng bevares i størst mulig grad for å sikre lokal infiltrasjon av mindre nedbør.*

*Myra midt i planområdet er naturlig fordrøyende, dersom den ikke er vannmettet. Det anbefales derfor at den bevares i størst mulig grad, og at det er diffuse utslipp fra tomtene til myra. Avrenning fra de tre planlagte tomtene nord for Prøvastølsvegen renner ut i ei myr og påvirker ikke bebyggelse nedstrøms. Avrenning fra resten av planområdet renner gjennom ei eng til ei flat myr, som også vil ha en fordrøyende effekt. Effekten av økningen i avrenning som følge av utbygginga vil derfor være ytterligere redusert før den når eventuelle kritiske punkt nedstrøms. Økningen i avrenning er også relativt liten dersom konsentrasjonstida opprettholdes, og det vurderes til at det ikke er behov for fordrøyning av avrenning fra planområdet for dagens planforslag.*

*Ved større nedbørhendelser er det viktig å ha definerte flomveier som leder vannet trygt bort fra og forbi bebyggelsen. Det foreslås at overvann slippes ut diffust i myra midt i planområdet, før det samles i bekken i den nordøstre enden av planområdet. Dersom myra reguleres til fritidsformål, anses det som tilstrekkelig plass til flomveiene. Det er viktig å sikre at dagens flomvei mot Gomobu fjellstue ikke aktiveres, men at man sikrer tilstrekkelig kapasitet til kryssingen slik at alt vannet ledes til myra øst for planområdet. Stikkrenna ut fra planområdet bør ha kapasitet til 440 l/s, noe som kan oppnås med en stikkrenne med diameter 800 mm. Den nye stikkrenna kan med fordel legges sammen med, men høyere, enn den eksisterende stikkrenna slik at den laveste kan ha en fordrøyende effekt.*



## Statsforvalteren i Innlandet

Dato: 02.07.2020

Statsforvalteren viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*, og forventer at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Fylkesmannen viser også til veileder *T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse*, som fokuserer på hvordan nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø kan sikres, samtidig som det legges til rette for hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger i lokalsamfunnene.

### Klima:

Fylkesmannen viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* hvor det er særlig pekt på målsettinger om reduksjon av utslipp av klimagasser og energibruk. Omdisponering av skog og myr til andre formål bidrar til klimagassutslipp og negative konsekvenser for naturmangfold og økosystemtjenester. Intakt myr bidrar til å dempe flomtopper, renses og fordrøyer vann.

Deler av planområdet berører areal registrert som dyp myr (Myrinformasjon fra DMK). Utbygging av dette arealet kan føre til behov for omfattende utskifting av masser, og vil medføre utslipp av klimagass. Fylkesmannen forutsetter at det blir gjort en vurdering av avgrensning av areal som skal reguleres til ny hyttebygging, slik at man unngår unødig nedbygging av myr. Ved planlegging av infrastruktur i området bør man i størst mulig grad unngå inngrep som vil påvirke det naturlige dreneringssystemet i tilknytning til myrarealet.

### Kulturlandskap:

Planområdet ligger inntil avgrensingen av utvalgt kulturlandskap Stølsvidda. Vi viser til utfyllende retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner i kommuneplanens arealdel, og forventer at terrengtilpassing og krav til utforming av bygninger ivaretas i planarbeidet.

### Samfunnssikkerhet og beredskap:

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

### **Forslagstillers kommentar:**

*Merknadene tas til etterretning.*

*Det lages egen Risiko- og sårbarhetsvurdering for planprosjektet.*

*Det legges vekt på at myrområdene nord for og sentralt i planområdet skal bevares. Planområdet er redusert i forhold til kommuneplanens arealdel – spesielt hva gjelder det nordlige myrområdet og bevaring av dette. Det sentrale myrpartiet vil bli marginalt berørt i kantsonene i forhold til ny utbygging.*

*Lokaliseringen av den nye bebyggelsen vil bli tilpasset terreng og landskap og det stilles relevante krav til utformingen av bebyggelsen – nedfelt og sikret i reguleringsbestemmelsene.*

## NVE

Dato: 17.06.2020

### *Flom, erosjon, skred og overvann*

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på [www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi](http://www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi).

### *Vassdrag- og grunnvannstiltak*

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

### *Energianlegg*

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

### **Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:**

1. [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
2. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
3. [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
4. [NVEs sjekklister for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
5. [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging.
6. Klimaprofilene  
<https://klimaservicesenter.no/faces/mobile/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret/klimaprofiler>
7. Statlig planretningslinje klimatilpasning <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>
8. For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle.  
Norsk Vanns veileder A162 – «*Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» og Norsk Vanns

rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»,  
<https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.

9. Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no).

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

#### **Forslagstilleres kommentar:**

##### **Flom, erosjon, skred og overvann**

*Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Område har stabile grunnforhold. Det er ingen fare for flom, erosjon, skred innenfor planområde.*

*Overvann vurderes i planen. Skred AS har gjort en vurdering av overflatevannbehandlingen – anbefalinger gitt i rapport datert 21.12.2021 skal følges og sikres i utformingen av plan og bestemmelser. Se kommentarer under pkt. 9.2 over.*

##### **Vassdrag- og grunnvannstiltak**

*Tiltaket vil ikke medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, og utløser ikke konsesjonsplikt etter vannressursloven.*

##### **Energianlegg**

*Planen berører ikke - slik det vurderes, nasjonale og vesentlige regionale interesser.*

#### **Valdres Energi AS**

**Dato:** 06.07.2020

For to år siden fikk vi en plan fra Hans Brandsdal og vi gjorde en foreløpig prosjektering for å komme fram til et kostnadsoverslag.

Vi legger ved en kopi av denne der vi også har foreslått plassering av nettstasjoner. Tomtene for disse må da reguleres inn.

Det er mulig at denne planen ikke gjelder lenger, men da får vi se på nye plasseringer.

#### **Forslagstilleres kommentar:**

*Planen legger opp til en ny trafo sentralt i planområde, i samsvar med anbefaling gitt av Valdres Energi.*

## Vestre Slidre hytteforening

**Dato:** 06.07.2020

Planområdet ligger med grense mot Vestre Slidre kommune. Det er ubebygget og kan defineres som en del av den vernede stølsvidda. Området er et viktig utgangspunkt for skiløyper og turstier inn mot stølsvidda. Store deler av området er dessuten myrområde.

En eventuell utbygging er avhengig av VA-løsning fra Vestre Slidre kommune. Dette og stølsvidda som felles natur- og kulturlandskap, gjør at Vestre Slidre kommune og Vestre Slidre hytteforening har interesser i området. Som nabokommuner vil det også være naturlig å koordinere utbygging, noe vi i møter med begge parter – og med vår søsterorganisasjon i Nord-Aurdal - har forstått at er i gang.

Vestre Slidre har i flere år arbeidet med nye kommuneplan. Arealdelen av planen har vært ute på første høring. Planen er framtidrettet i den forstand at den foreslår en konkret fjell-/byggegrense tilpasset området som berøres. I dette området foreslås en fjellgrense på 980 moh.

Vestre Slidre hytteforening har følgende kommentarer til varselet.

1. Området ligger delvis over den foreslåtte fjellgrensen på 980 moh. Denne grensen er også satt av Vestre Slidre kommune i forhold til vannforsyning. Det er allerede diskusjon om denne grensen er satt for høyt. Uansett er det naturlig at Nord-Aurdal forholder seg til de grensene som settes av Vestre Slidre.
2. Området er et relativt bratt, åpent fjellområde og starten på den vernede stølsvidda. Utbygging her vil bli svært synlig, også på avstand, og vil være i konflikt med vern av vidda og kulturlandskapet. Dette er en lite framtidrettet forvaltning av verdier.
3. Utbygging bryter med miljø- og klimahensyn. Myra er naturens svamp og inneholder i tillegg CO2 som frigis ved bygging. I 2020 bygger man ikke lenger på myr. Myra går også på tvers av planområdet og vil skape store naturinngrep ved veibygging og adkomst.
4. Utbygging er i konflikt med det omfattende løype- og turnettet i området. Å sikre eksisterende sti- og løypenett, slik det står i utlysningen, virker som en selvmotsigelse. Stier og løyper vil måtte tilpasse seg hyttebygging, ikke omvendt. Også her vil naturverdien for alle dem som bruker løyper og stier bli kraftig redusert.
5. Planforslaget viser hvor begrensende og uheldig det er at arealplanene i Nord-Aurdal (gjeldende fra 2014) og i Vestre Slidre (med sitt aktuelle nye planforslag ikke er synkronisert.

Vi er i en tid med betydelige endringer i et slikt tidsspenn i aktuelt kunnskapsgrunnlag, miljø og klimahensyn og føringer for næringsutvikling av stølsmiljøet. Dermed aktualiserer planutkastet at det tas umiddelbare skritt fra Nord-Aurdal til en revisjon av kommunens arealplan fra 2014.

Vestre Slidre hytteforening mener at en utbygging av planområdet ved Gomobu er svært uheldig og ber på grunnlag av dette om at utbyggingen skrinlegges modifieres eller utsettes i tråd med de vesentlige hensyn vi har pekt på ovenfor.

Hytteforeningen er også forundret over at «Forskrift om konsekvensutredning med planprogram» fravikes når planområdet er så sentralt og strategisk.



### **Forslagstilleres kommentar:**

Planforslaget viser ny bebyggelse med 4 regulerte tomter som blir liggende over kote 980 og opp til kote 988. I forhold til vannforsyningen vil dette bli løst ved at det legges inn trykkøkerstasjon som er regulert som vannforsyningsanlegg i reguleringsplanen. Dette har for øvrig positiv effekt for hele vannforsyningen til alle tomter innenfor planområdet.

Området der hyttetomtene reguleres heller relativt slakt oppover mot sør, med en gjennomsnittlig stigning 1:20.

Området ligger innenfor et definert landskapsrom med slakt fallende skråninger mot ei myr i et lavere parti sentralt i planområdet.

Det gjøres grep som å regulere hytter med mørke naturfarger med mer, som sikres i planens bestemmelser, nettopp for å unngå at hyttene blir dominerende i landskapsbildet.

Taktekke skal være tre, torv/ gress, shingel, eller skifer. I øvre del av planområdet planlegges det hytter med lavere mønehøyde.

Utbyggingen bryter ikke med miljø- og klimahensyn. Myrpartiet sentralt innenfor planområdet skal bevares slik at de ikke mister sin naturlige evne som naturens svamp.

Løype- og turstinettet i området sikres slik det ligger i dag i plankart og bestemmelser. Således opprettholdes denne naturverdien for brukere av løyper og stier i området.

Planforslaget viser synkronisering i forhold til arealdelen til k-planen i Vestre Slidre for nordre del av planområdet. Det er således foretatt modifisering av utbyggingen i planområdets nordre del.

#### **Vaset Utbygging v. Svein Erik Ski**

**Dato:** 06.08.2020

I det vi viser til annonse i avisa «Valdres» der det varsles om oppstart av planarbeid ved Gomostølen, oversender vi følgende innspill til planarbeidet:

Området som skal reguleres ligger inntil kommunegrensen mellom Vestre Slidre og Nord-Aurdal. I forbindelse med pågående revisjon av kommuneplanens arealdel i Vestre Slidre, har Vaset Utbyggingsselskap kommet med flere innspill til framtidig arealbruk i det området som grenser inntil planområdet v/ Gomostølen. Som det går fram av vedlagte brev til Vestre Slidre kommune datert 19.05.20, så har vi pekt på at området på begge sider av kommunegrensen v/Gomostølen bør få status som byggeområder (fritidsbebyggelse og næring).

I forbindelse med våre innspill til kommuneplanprosessen i Vestre Slidre, har vi utarbeidet kartskisser som viser hvilke områder som vi mener bør tas inn som byggeområder i den reviderte kommuneplan. Som det går fram av vedlagte kartskisse, har vi foreslått at framtidig utbyggingsområde mellom Gomostølen og Vaset skiheiser («Familiebakken») bør få vegadkomst fra Gomostølen (forlengelse av vegen fram til Prøvastølen). Vi ønsker at en slik vegløsning blir vurdert i forbindelse med utarbeiding av detaljreguleringsplan for Gomostølen Panorama.

Vi er klar over at før en slik vegløsning kan realiseres, må det inngås avtale om bruk av vegen med grunneierne innenfor Gomostølen Panorama. En er også avhengig av at Vestre Slidre kommune tar inn en slik vegløsning i den reviderte kommuneplan.

**Forslagstilleres kommentar:**

*Merknaden tas til etterretning – brev sendt til Vestre Slidre kommune v/ Landbruk/ Næring/ Teknisk – datert 19. mai 2020 – som innspill til k-planen (fra Vast utbygging), følger som vedlegg til denne reguleringsaken.*

*Prøvastølvegen skal til enhver tid, under og etter utbygging, sikres tilfredsstillende standard.*

**Kaspar Fuglesang**

**Dato:** 18.07.2020

Jeg har et par spørsmål og ønsker litt mer informasjon om prosjektet.

1. Hva og hvor mye er tenkt bygget? Er det snakk om enkelthytter, hyttefelt eller større enheter (lignende 6-leilighetsbyggene inne på Gomobu-området)?
2. Planområdet har en liten trekant ned fra Prøvastølvegen foran flere av byggene inne i Gomobu-området. Bygging her vil potensielt påvirke utsikten fra flere av leilighetene og hyttene der. Kan det vurderes å droppe den trekanten?
3. Det går flere stier/skiløyper gjennom det som er planområdet. Hvordan blir disse ivaretatt videre? Jeg tenker særlig mulighetene for å komme til og fra slalombakken fra Gomobu (en løype ned fra Gomobu til ca midt i bakken og en ned fra skiheistoppen) og stiene som går mot Prøvastølen fra begge sider av Gomobu-området.
4. Hvor mye må Prøvastølvegen utbygges?

**Forslagstilleres kommentar:** Svar på spørsmålene gitt i epost den 04.05.2020:

1. *Planen legger opp til bygging av frittliggende fritidsboliger. Til sammen foreslås regulert 18 nye hyttetomter, i tillegg til et område for kombinert fritidsbebyggelse og utleieenheter..*
2. *Ingen nye tomter reguleres nært til vestsiden av blokkbebyggelsen ved Gomobu fjellstue, og myrområdet her vil ikke bli bebygget.*
3. *Stier og skiløyper bevares i planen. Mulighetene for å komme til og fra slalåmbakken fra Gomobu og stiene som går mot Prøvastølen fra begge sider av Gomobu-område, opprettholdes.*

**Advokatfirmaet Viken, v. Silvana Sandnes**

**Dato:** 15.12.2020

Det vises til innlegg i Valdresavisa den 19.06.2020 vedrørende igangsetting av detaljregulering for Gomostølen Panorama i Nord-Aurdal kommune.

Fint om du kan sende meg et oversiktskart hvor de gårds- og bruksnummer som inngår i planområdet på ca. 68 dekar fremkommer, ev. opplyse meg om hvilke det gjelder. Jeg har ikke funnet dette på kommunens nettside.

Ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål tilknyttet denne henvendelsen på mobil 45 66 29 24 eller per e-post.

Håper på snarlig positiv tilbakemelding.

**Forslagstilleres kommentar:**

*Saken tas til etterretning. Svar på henvendelse er gitt på telefon.*

**Terje Boasson**

**Dato:** 06.08.2020

Det vises til innlegg i Valdresavisa den 19.06.2020 vedrørende igangsetting av detaljregulering for Gomostølen Panorama i Nord-Aurdal kommune.

Fint om du kan sende meg et oversiktskart hvor de gårds- og bruksnummer som inngår i Vi viser til brev fra Lanskapsarkitekt John Lie, datert 12.06.20 til Anette Hagen og Sverre-Benjamin Gallefoss med «Varsel om oppstart av planarbeid, forhandlinger om utbyggingsavtale og detaljreguleringsplan for Gomostølen Panorama, Nord Aurdal kommune».

Vi er i dag brukere av Prøvastølvegen for adkomst til våre eiendommer. Vi er eiere av eiendommene:

Gnr 50, bnr 124 i Nord-Aurdal kommune (Prøvastølvegen 9)

Gnr 94, bnr 1, feste 364 i Vestre Slidre Kommune (Prøvastølvegen 35)

Gnr.94, bnr 1, feste 381, i Vestre Slidre Kommune (Prøvastølvegen 37)

Gnr 94, bnr 1, feste 758 i Vestre Slidre Kommune (Prøvastølvegen 30)

Det opplyses i varslet om reguleringsplan at den skal legge til rette for videre utbygging av hytter med tilhørende infrastruktur innenfor området Gomostølen. Videre sies det at planen skal sikre eksisterende sti- og løypenett som går forbi Gomobu Fjellstue.

Vi ser at det aktuelle reguleringsplanarbeidet for Gomostølen Panorama innbefatter den del av Prøvastølvegen som ligger i Nord-Aurdal kommune.

Prøvastølvegen dekker behovet for adkomst til våre eiendommer, både sommer og vinter. Vi har benyttet vegen i over 60 år. Det er ikke andre brukere av vegen enn våre eiendommer. Vi har i alle år stått for vedlikehold av vegen, slik at den tilfredsstillt vårt behov. Senest i 2019 ble en del av vegen opprustet etter mange års slitasje. Vegen har i dag en tilfredsstillende standard og er i en tilstand som dekker det behovet vi har for adkomst til eiendommene.

Vi forutsetter at Prøvastølvegen vil bli opprettholdt uhindret som veg for vår bruk både under og etter en eventuell utbygging av Gomostølen Panorama.

Vi forutsetter videre at en eventuell nødvendig/ønskelig opprusting av vegen i forbindelse med utbyggingen, i sin helhet blir dekket av utbygger.

Dersom det er noen kommentarer eller spørsmål til det ovenstående kan henvendelse rettes til Terje Boasson: [terje.boasson@gmail.com](mailto:terje.boasson@gmail.com), tlf 90 75 82 12.

**Forslagstilleres kommentar:**

*Det forutsettes i planen at Prøvastølvegen vil bli opprettholdt uhindret som veg for bruk av eiere av overnevnte eiendommer i Nord-Aurdal og Vestre Slidre, både under og etter en eventuell utbygging av Gomostølen Panorama.*

*Det forutsettes videre at en eventuell nødvendig/ønskelig opprusting av vegen i forbindelse med utbyggingen, i sin helhet blir dekket av utbygger. Dette sikres gjennom planens bestemmelser.*

## Gomostølen sameie

Dato: 09.07.2020

Viser til tidligere kontakt, og oversender som avtalt våre innspill da fristen for tilbakemelding ble satt til 1.september 2020.

Gomostølen Sameie består av 24 leiligheter som ligger rett ved Gomobu Fjellstue, og dermed også ved området hvor det planlegges detaljregulering. Styret har bedt om tilbakemelding på utbyggingsplanene, så langt vi kjenner disse, fra sine sameiere, og vi har fått tilbakemelding som følger:

Innspill:

1. Det forutsettes at traseer for dagens skiløyper og turstier bevares i sin nåværende form. Området rundt Gomobu er et attraktivt turområde – sommer, høst og vinter og besøkes av mange hytteeiere og tilreisende. Mange av stiene og løypene er godt innarbeidet og kjent av de som benytter området. En forutsigbarhet i terrenget når man skal på tur og ski er en stor fordel for mange – både unge og eldre, og det er et ønske om at denne forutsigbarheten opprettholdes.
2. Det forutsettes at det ikke bebygges på myrområder som befinner seg innenfor planområdet. Myrområder bør og skal bevares i den stand de befinner seg i, slik at både flora og fauna kan opprettholdes. Det er alt for få myrområder igjen, og det er et inderlig ønske at man tar hensyn til dette.
3. Området rundt Gomobu beskrives som et seter- og stølsområde. Dette oppleves som positivt for oss og for området som helhet, og denne opplevelsen ønsker vi å beholde. Følelsen av å kunne «skue utover» - se fjellheimen, er det mange søkte da de etablerte seg på Gomobu, og vil sikkert også være det som trekker flere hytteeiere til området. Dette er en viktig følelse, og kan være det som gjør at man faktisk velger Gomobu-området som sitt hytteområde. For å beholde denne opplevelsen og følelsen foreslår vi hytter som tillates å bli bygget ikke bør være høyere enn 1 etasje og at de bebygges med gresstak. Videre at hyttene mest mulig tilpasses eksisterende terreng for på denne måten unngå store masseforflytninger og høye fyllinger.

Vi ber om at det tas hensyn til disse innspillene i det videre planarbeidet og ser frem til å motta ytterligere informasjon etter hvert som planene blir mer detaljerte. Vi ønsker å delta i en konstruktiv dialog med alle berørte parter, med et klart mål om å fremme og bevare områdets flotte natur.

### ***Forslagstilleres kommentar:***

*Traseer for dagens skiløyper og turstier bevares i sin nåværende form. Sti- og løypenettet i området opprettholdes.*

*Myrområdet med tilliggende kantvegetasjon som ligger sentralt i planområdet, reguleres som landbruksområde og vil i stor grad bli bevart mot inngrep.*

*Myrområdet vest for Gomobu tas ikke med som del av reguleringsplanen, slik k-planen viser, og vil bli bevart slik det ligger i dag.*

*Det legges opp til at nye hytter i nedre del innenfor planområdet oppføres med mønehøyde på 5,7 meter over ferdig fundament, og at det kan bygges oppstugu, mens øvre del av feltet kan ha maksimal*



*mønehøyde på 5,2 meter over ferdig fundament, uten oppstugu. Tillatt taktekke av tre, torv eller skifer. Dette sikres i planens bestemmelser.*

## 7 Vurdering av planforslaget

Planforslaget beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Løsningene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varslingen av oppstart kom det ikke inn vesentlige merknader til planforslaget. Innkomne merknader til planarbeidet er innarbeidet i planforslaget der merknadene er besvart ovenfor. Planarbeidet er gjort med faglige vurderinger og i samråd med kommunen, og det vurderes at forslaget samlet sett gir den beste løsningen for området.

Tiltakshaver og forslagstiller tilrår reguleringsplanen godkjent, slik det er fremmet med plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for hytteområdet for Gomostølen Panorama