

REGULERINGSPLAN FOR
Gomstølen Hyttegrend
Planbeskrivelse
2. gangs offentlig ettersyn



Sist revidert: 31.03.2023
Vedtatt av kommunestyret: xx.xx.xxxx
PlanID: 0542DR231

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 1 Innledning | 4 |
| Bakgrunn og formål | 4 |
| Planavgrensning..... | 5 |
| Planstatus..... | 5 |
| Planprosess og medvirkning..... | 5 |
| 2. Rammer og premisser for planarbeidet | 7 |
| Nasjonale føringer | 7 |
| 3. Beskrivelse av planområdet – dagens situasjon og arealbruk | 8 |
| Beliggenhet | 8 |
| Eksisterende infrastruktur..... | 9 |
| Friluftsliv og skiløyper..... | 10 |
| Forholdet til naturmangfoldloven..... | 10 |
| Landbruk, beiteinteresser | 12 |
| Renovasjon..... | 12 |
| Kulturminner..... | 13 |
| Eksisterende bebyggelse | 14 |
| Trafikkforhold | 15 |
| Flom/bekker..... | 15 |
| Skred..... | 15 |
| 4. Beskrivelse av planforslaget | 16 |
| Plankart | 16 |
| Arealregnskap | 16 |
| Bebyggelse og anlegg..... | 17 |
| Fritidsbebyggelse | 17 |
| Universell utforming..... | 17 |
| Samferdsel og teknisk infrastruktur..... | 17 |
| Veg, parkering | 17 |
| Vann og avløp | 18 |
| Overvann, flom | 18 |
| Hensynssone for flom og hyttetomter..... | 18 |
| Atkomstveger..... | 20 |
| Flomveier/Overvann..... | 21 |
| Elektrisitet | 22 |
| Landbruk, natur og friluftsområder | 22 |
| Usikre eiendoms- og tomtegrenser..... | 22 |

| | |
|--|----|
| 5. Konsekvenser av planen | 24 |
| Biologisk mangfold | 24 |
| Idrett, friluftsliv og folkehelse | 24 |
| Kulturminner | 24 |
| Barn og unge | 24 |
| Trafikksikkerhet | 24 |
| Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift | 25 |
| Renovasjon | 25 |
| Landskap | 25 |
| Flom og overvann | 25 |
| Skred | 25 |
| Vann og avløp | 25 |

Vedlegg:

- Plankart, datert 23.03.2023
- Forslag til planbestemmelser, datert 31.03.2023
- ROS-analyse, datert 31.03.2023
- Flomrapport, datert 10.09.2021
- Overordnet VA-plan (kart)

1 Innledning

Bakgrunn og formål

Landskapsarkitekt John Lie har på vegne av Gomobu fjellstue v/Bjørn Sveine startet opp arbeidet med å revidere detaljreguleringsplanen for Gomostølen Hyttegrend. Nord-Aurdal kommune har etter 1. gangs høring og offentlig ettersyn overtatt arbeidet med å ferdigstille reguleringsplanforslaget.

Gjeldende reguleringsplan for Gomostølen hyttegrend ble vedtatt 15.11.2007. Hensikten med gjeldende reguleringsplan var å legge til rette for ca. 150 nye fritidsboligtomter med høy standard. I reguleringsplanen foreligger det rekkefølgebestemmelse, etter krav fra kulturarvenheten i Innlandet fylkeskommune, om at reguleringsplanen ikke kan iverksettes før utgraving av registrerte automatisk fredete kulturminner er gjennomført. Dette er ikke fulgt opp av grunneierne og har ført til bygge- og deleforbud innenfor hele planområdet. Dette vil si at det ikke kan foretas utbygging verken på fremtidige eller eksisterende hytter innenfor planområdet,- dette har vært situasjonen helt siden planen ble vedtatt i 2007. I tillegg legges det i gjeldende reguleringsplan opp til utbyggingsområder A-E hvor de enkelte utbyggingsområdene må være ferdigstilt med infrastruktur før det kan gis byggetillatelse for nye fritidsboliger. Prinsippet om utbyggingsområder har vist seg å være vanskelig å få til, og det legges opp til at dette kravet blir fjernet i ny reguleringsplan.

Hensikten med revideringen av reguleringsplanen er videre følgende:

- Finne løsninger på utfordringene rundt de registrerte kulturminnene (fornminnene).
- Tilrettelegge for noe konsentrert fritidsbebyggelse i nærområdet til Gomobu fjellstue, sørvest i planområdet innenfor gbnr. 46/4 og 46/5.
- Fjerne prinsippet om inndeling av planområdet i utbyggingsområder A-E. Det vil heller legges opp til at utbyggingen skal skje ut fra markedssituasjonen og at opparbeidelse av veier, vann og avløp prioriteres internt innenfor planområdet, i tråd med en overordnet VA-plan og i overenskomst mellom berørte grunneiere.
- Det er usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet; både teiggrenser og tomtegrenser. Det vil være viktig å måle inn så mye som mulig av dette for å få et riktig og realistisk planforslag uten eventuelle konflikter ved videre utbygging. Dette vil spesielt gjelde for eksisterende hyttetomter.
- Oppdatere planmaterialet i forhold til nytt lovverk og nye overordnede krav.

Planavgrensning



Planstatus

Området er regulert. Reguleringsplanen for Gomostølen hyttegrend ble egengodkjent av kommunestyret i Nord-Aurdal kommune den 15.11.2007. Gjeldende reguleringsplan åpner for utbygging av ca. 160 nye fritidsboliger, men forutsetter arkeologisk utgraving av jernvinneanlegg og kullgroper før planen kan iverksettes.

Kommuneplanens arealdel 2014-2024, vedtatt 11.09.2014, viser formål «reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av arbeidet med revidering av reguleringsplan ble annonsert i avisa Valdres den 24.05.2016. Det ble sendt varsel om oppstart den 12.05.2016 med høringsfrist 28.06.2016 til hytteeiere, grunneiere, naboer, regionale myndigheter, med flere.

1.gangs planforslag ble behandlet i planutvalget den 20.02.2020, og lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 12.03.2020-27.04.2020. NVE og Fylkesmannen i Innlandet (nå Statsforvalteren) hadde innsigelse til planforslaget grunnet mangelfull ROS-analyse og mangler ved

planbestemmelser og -kart av samfunnssikkerhetshensyn (særlig flom- og overvannshensyn). Innlandet fylkeskommune (/Kulturhistorisk museum) hadde fortsatt krav om utgraving av flere av kullgropene og jernvinneanleggene før planen kan realiseres.

Høsten 2020 hadde plankonsulent, planfremmer og kommunen dialog, møter og befaringer med kulturarvenheten v/Innlandet fylkeskommune for å avklare problemstillingene knyttet til fornminnene, og finne løsninger som både grunneierne og myndighetene kan akseptere.

Våren 2021 hadde kommunen møte med grunneierne innenfor planområdet for å hjelpe til med fremgangen i planarbeidet. Kommunen forklarte utfordringene og problemstillingene knyttet til planarbeidet og prosessen videre. Blant annet usikre teiggrensler, VA-plan, utbyggingsavtaler, høringsuttalelser rundt kulturminner, og innsigelse knyttet til plandokumenter og flomfare.

Planfremmer, med samtykke fra de andre grunneierne, bestilte konsultantselskapet Skred AS til å gjennomføre flomfarekartlegging for å avklare innsigelsen fra Statsforvalteren og NVE. Rapport fra Skred AS forelå høsten 2021.

Kommunen mottok nytt revidert planforslag i november 2021. Planmaterialet hadde såpass mange mangler at administrasjonen normalt ville sendt planmaterialet tilbake til plankonsulenten. I dette tilfellet valgte administrasjonen likevel heller å legge planforslaget frem til politisk behandling med forslag om at administrasjonen tok over planarbeidet. Administrasjonen ba om samtykke til å gjøre en rekke endringer i planforslaget, oppstilt i forslag til vedtak, uten ny politisk behandling før offentlig ettersyn. Bakgrunnen for at administrasjonen i dette tilfellet valgte å ta over planarbeidet var knyttet til fremdriften, med hensyn til de ca. 100 eksisterende hytteeierne som ikke har hatt mulighet til å gjøre noe på sine hytter siden 2007. Planutvalget godkjente administrasjonens forslag til vedtak i møter den 28.04.2022 og 16.06.2022.

Det var svært mange usikre grenser i gjeldende reguleringsplan, som var overført til planforslaget som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn. Usikre teiggrensler vil medføre at noen hytteeiere faktisk har større eller mindre hytteeiendommer enn det reguleringsplanen viser, og kan bl.a. føre til konflikter når nye bygg skal settes opp, og dette har også betydning for utnyttelsesgrad, etc. Administrasjonen sendte ut brev til alle eksisterende hytteeiere med usikre grenser i august 2022, med oppfordring om å rekvirere oppmåling. Planavdelingen gjennomførte en del innmålinger av usikre grenser i perioden september-oktober 2022, som et grunnlag å jobbe videre med for å ferdigstille plankartet. I tillegg har administrasjonen hatt møter med noen grunneiere av eiendommer for å se på bedre tomtestruktur, etc. Administrasjonen har også besvart en rekke telefoner og e-poster fra grunneiere.

Administrasjonen oppdaget vinteren 2023 en del misforhold med tidligere inntegnet VA-traseer i planforslaget i forhold til tidligere tilsendt VA-plan. Planfremmer har engasjert Plan og Oppmåling Valdres til å tegne ny VA-plan, dette ble tilsendt kommunen i mars 2023. VA-traseene er tegnet etter 1 m. koter, og ser logisk ut. Normalt blir ikke VA-traseer inntegnet i reguleringsplankart. Dette er heller ikke tegnet inn i dette planforslaget, med unntak av traseer der det bør sikres infrastruktursoner mellom tomter.

Målsettingen er å legge ut planforslaget til 2. gangs høring og offentlig ettersyn i løpet av mars 2023, og at planforslaget blir vedtatt i juni 2023. Denne tidsplanen betinger at det ikke må gis utsatt høringsfrist, og at planforslaget ikke må ut på et 3. offentlig ettersyn.

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

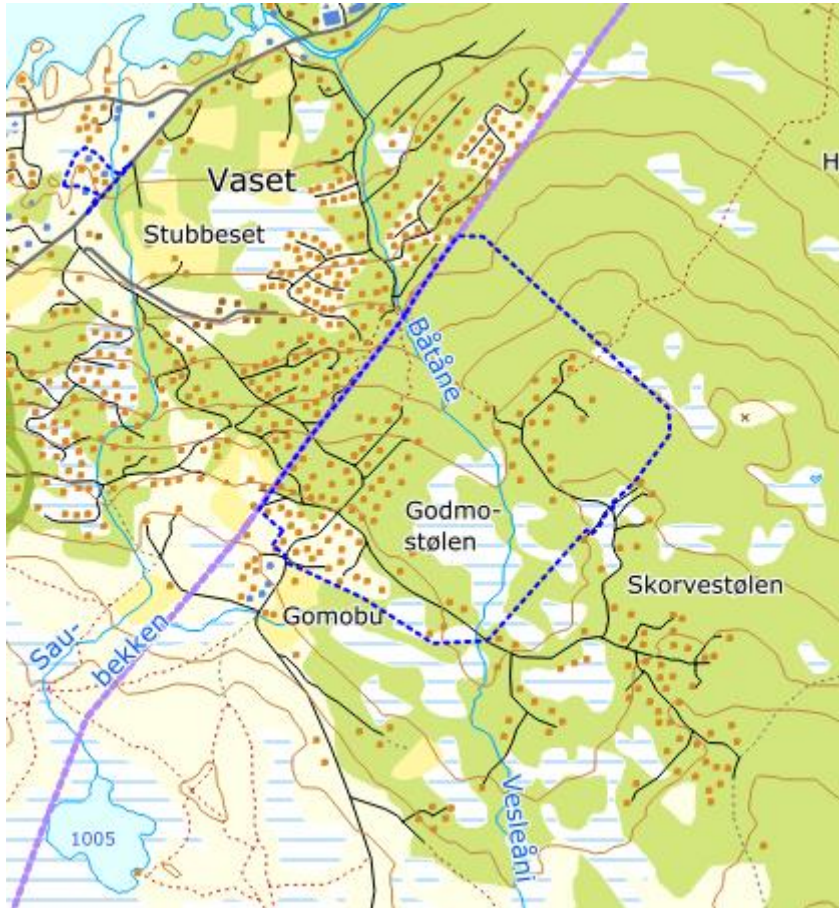
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg 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 04.09.2009.
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 01.03.2004.
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19.06.2009.
- 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 (Kommunal og distriktsdepartementet, september 2022).

3. Beskrivelse av planområdet – dagens situasjon og arealbruk

Beliggenhet



Planområdet ligger ca. 20 km. sørøst for regionsenteret Fagernes, tilgrensende nabokommunen Vestre Slidre, ved Vaset, nord og nordøst for Gomobu Fjellstue. Planområdet har tilkomst via Panoramavegen fra Ulnes, og videre på Valtjednvegen. Planområdet ligger på en høyde mellom 850-945 moh, og er totalt på 950 daa.

Det er i underkant av 100 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Disse utgjør til sammen ca. 150 daa.

Planområdet ligger i et fjellandskap, med skogkledd åssider. Fjellbjørk, med innslag av skog, myr og bekkeløp preger landskapet.



Del av planområdet sett fra sør.



Vegetasjonen skjerner og toner ned inntrykket av hyttebebyggelsen. I bakgrunnen vises eksisterende hytter innenfor planområdet.

Eksisterende infrastruktur

Deler av planområdet som ligger nær Gomobu fjellstue har offentlig vann- og avløp i dag. Området forsynes med vann fra et høydebasseng sør for Gomobu. Avløpet går til renseanlegg i Vestre Slidre kommune. I de deler av planområdet som ikke har offentlig vann- og avløp finnes det en del private løsninger.

Planområdet har strøm som høyspent i luft med spredenett.

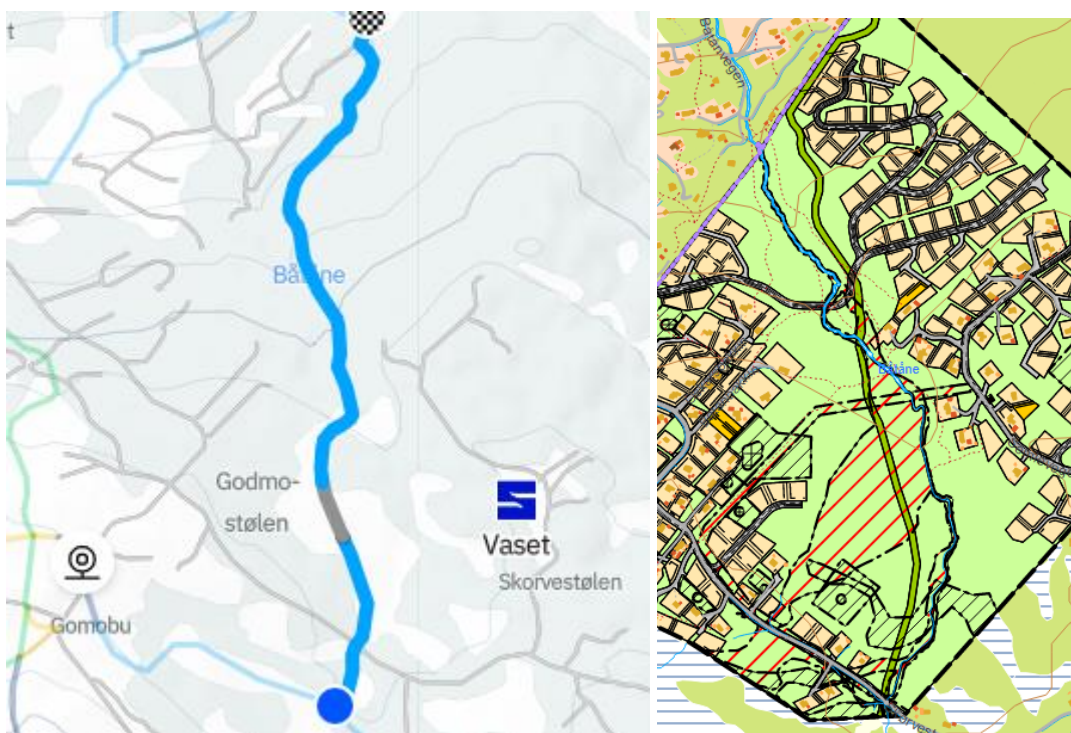
Friluftsliv og skiløyper

Planområdet er en del av et større hytteområde med tilliggende skogområde som strekker seg etter åssiden i østlig og vestlig retning fra planområdet, og ned mot Vaset i nordlig retning. Det er fine turområder over disse traktene og særlig mot snaufjellet i sør og i sørvestlig og sørøstlig retning.

Det går flere stier innenfor planområdet til ulike turmål og utsiktspunkt utenfor planområdet. På sommeren er det populært å sykle på stølsvegene i- og utenfor planområdet i et sykkelnett som strekker seg fra Tisleidalen i øst til Vaset i vest.

Det går skiløyper i planområdet som er tilknyttet løypenettet til Vasetløypene SA. Hovedtraseen er vist i reguleringsplanen som BST1-4 og SKI1-4 (kryssing skiløype – veg – bekk). Planforslaget legger opp til at det kan føres langrennsløype innenfor LNFR-areal.

Det er ellers kort avstand til alpinanlegget Vaset Skiheiser vest for planområdet.

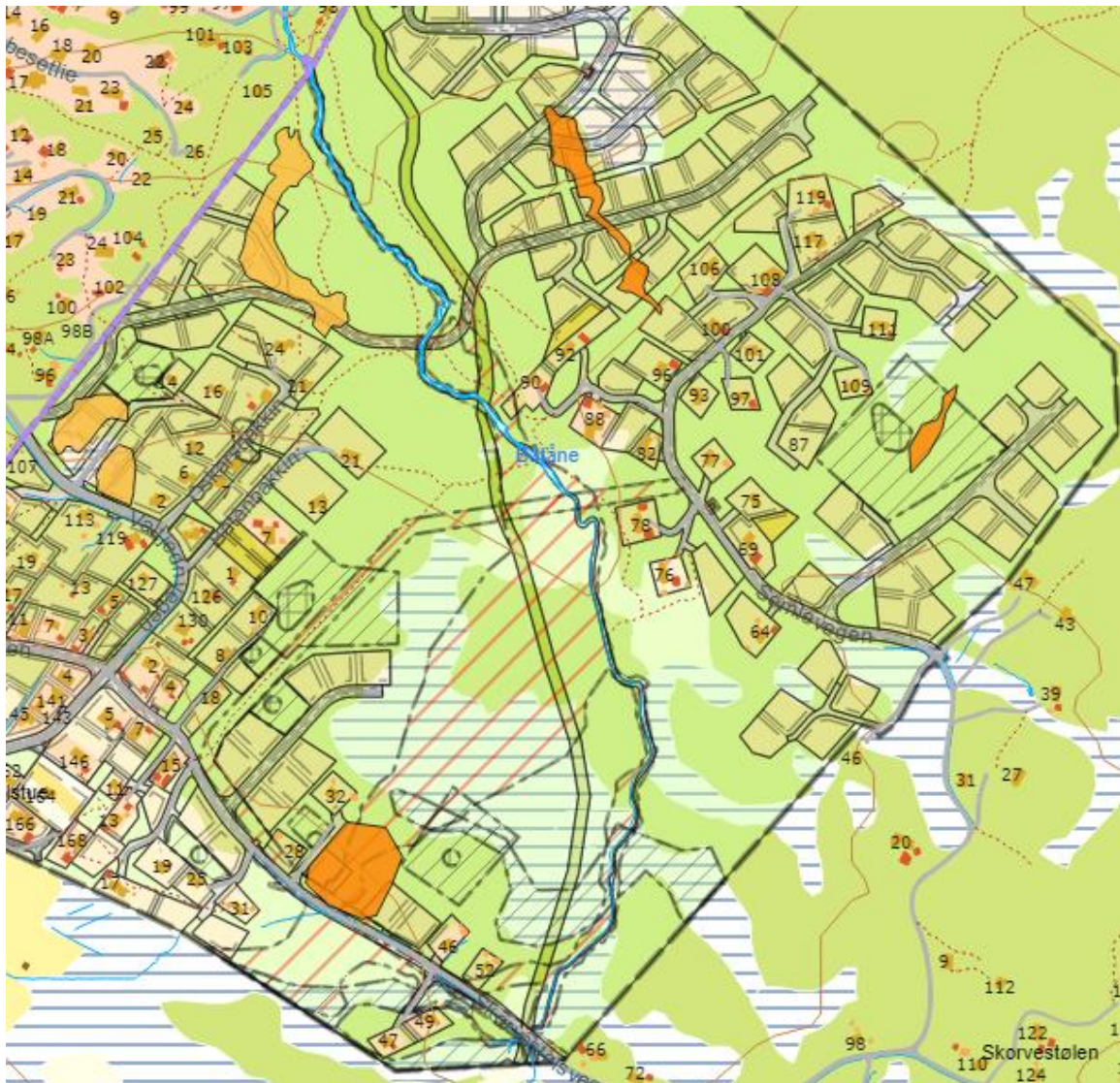


Langrennsløype innenfor planområdet, utklipp fra skisporet.no.

Langrennsløype vist i planforslaget (grønn linje).

Forholdet til naturmangfoldloven

Data fra Miljødirektoratets naturbase viser at det er forekomster av kalkbjørkeskog innenfor planområdet med verdisetting stor- og middels KU-verdi:



Naturtyper med KU-verdi i henhold til Miljødirektoratets naturbase. Gul= middels verdi. Oransje=stor verdi. Alle feltene gjelder kalkbjørkeskog. Feltene er vist oppå reguleringsplanforslaget.

Kalkbjørkeskog er i følge NIBIO en sjelden vegetasjonstype som er avhengig av nær kontakt med kalkrike bergarter. Typen opptrer på grunnlendt mark eller ustabil forvitnings- og skredjord på kalkberg, hvor vanntilgangen er liten. Kalkbjørkeskog er sjelden og forekomsten er typisk i fjellskog.

I henhold til DNs håndbok 13 (viktig område for biologisk mangfold) er det også forekomst av naturtypen rikmyr sørvest i planområdet. Denne er registrert som lokal viktig.



Rikmyr vist som grøntskravert område. Blåstiplet linje viser reguleringsplanens avgrensning.

De tomtene i planforslaget som berører naturtypen kalkbjørkeskog er tomter som er godkjente i gjeldende reguleringsplan. Ettersom disse tomtene kan bygges ut i dag forutsatt at rekkefølgekrav i gjeldende plan blir oppfylt vurderes det som riktig å videreføre tomtene i planforslaget.

Rikmyren er i forslag til plankart lagt inn med hensynssone H560 med påfølgende bestemmelser. Det skal ikke gjøres inngrep i rikmyren. I tillegg er VA-planen oppdatert slik at det ikke legges VA-infrastruktur i myren nær rikmyrforekomsten.

Det er i Artskart vist registrering av truede arter av fuglene granmeis og gjøk og av karplanten rypebunke.

Ellers er det livskraftige forekomster av skogbåndmåler (sommerfugl), fjellkrekling, aurikkelsveve, duskmyrull, fjellstistel, soppen bjørketårekremle, jåblom, sumphaukeskjegg, fjellrapp, seterfrytle, firkantperikum, engsmelle, soppen lodden begermorkel, setermjøle, såttestarr, blek flathatt, bekkekarse og sveltstarr.

Basert på eksisterende kunnskap om naturmangfold er planen vurdert til å ikke utløse krav om naturmangfoldkartlegging (Naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12).

Landbruk, beiteinteresser

Området er et gammelt stølsområde som har blitt tatt i bruk til turistmessig utnytting de siste 50 årene. Det ligger fortsatt støler i området (utenfor planområdet). Det er ikke vesentlig husdyrdrift knyttet til disse stølene i dag. Det er imidlertid en del beitedyr som beiter i området, både storfe og sau.

Renovasjon

Det er krav om renovasjon for fritidsboliger. I 2023 har lovverket rundt sortering av avfall blitt mer omfattende også for fritidsboliger. Det er pr. i dag et returpunkt i krysset mellom Valtjednvegen/Vasetlivegen, ovenfor Panoramavegen, som er det naturlige returpunktet knyttet til fritidsboligene innenfor planområdet. Avstand fra planområdet til returpunktet er ca. 1 km.

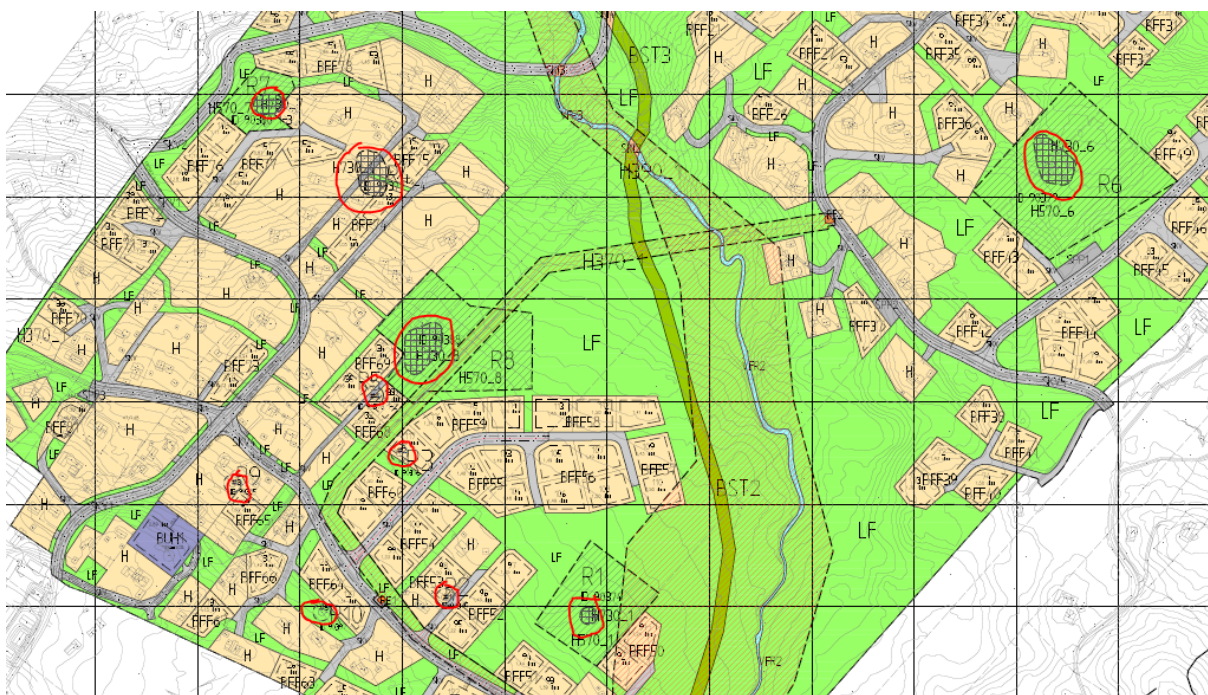
I forlengelse av nye lovkrav rundt sortering av avfall er Valdres Kommunale Renovasjon (VKR) nå i gang med å undersøke muligheter for eventuelle andre lokaliseringer av returpunkt i området. Pr. i dag er det uansett returpunktet ved Valtjednvegen/Vasetlivegen som er egnet for planområdet.

Kulturminner

Det foreligger 10 kjente kulturminner innenfor planområdet, hvorav fem jernvinneanlegg og fem enkeltliggende kullgroper. Disse er som følger:

- R1, ID 90374: Enkeltliggende kullgrop.
- R2, ID 90375: Enkeltliggende kullgrop som delvis er gjennomskåret av en hytteveg.
- R3, ID 90376: Enkeltliggende kullgrop som ligger ca. 45 meter øst for hytte.
- R4, ID 90377: Jernvinneanlegg med fem kullgroper og slagghaug. Gjennomskåret av en hyttevei. Anlegget er tydelig i terrenget.
- R5, ID 90378: Jernvinneanlegg. Anlegget er i stor grad intakt, men i liten grad synlig på markoverflaten. Ligger i konflikt med fire hyttetomter, hvorav to er utbygd. Atkomsten til en av hyttene går over anlegget.
- R6, ID 90379: Jernvinneanlegg med to store kullgroper, fire mindre groper uten kull, slagghaug og mulig blesterovn.
- R7, ID 90380: To kullgroper og slagghaug mellom gropene. Anlegget ligger på en flate rett nord for en hytte.
- R8, ID 90383: Fem kullgroper og slagghaug. Det er påbegynt en grunnmur innenfor anleggets regulerte sikringszone. Grunnmuren ble anlagt en gang før 2004, og er videre ubebygd.
- R9, ID 90385: Enkeltliggende kullgrop. Ligger tett på bebygd hytte.
- R10, ID 90397: Enkeltliggende kullgrop med mye stein i vollen. Ligger i skråning ca. 25 meter nordøst for hytte.

I planforslaget som ble sendt ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn ble det søkt om dispensasjon for jernvinneanlegg ID 90378 og kullgropene ID 90375, 90376, 90385 og 90397. Det ble fra Innlandet fylkeskommune v/kulturarvenheten gitt dispensasjon for disse, men med vilkår om arkeologisk utgraving.



Kartutsnitt fra planforslag lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn. Kulturminner ringet rundt med rødt.

En utfordring med gjeldende reguleringsplan fra 2007 er at grunneierne ikke har kommet til enighet om kostnadsfordeling ved utgraving av kulturminner. Dette er en del av årsaken til at verken

eksisterende eller fremtidige hytteeiere har kunnet gjennomføre byggetiltak på sine hyttetomter. Det har derfor i denne reguleringsplanprosessen vært et mål å finne en løsning for hvordan kulturminner kan bevares og samtidig eventuelt frigjøre noen kulturminner uten krav om utgraving. En løsning på dette er spesielt viktig for eksisterende hytteeiere.

I planforslaget som nå foreligger til 2. gangs offentlig ettersyn er de fremtidige tomtene som lå i 1. gangs planforslag under kullgropene ID 90375 (R2), ID 90376 (R3) og ID 90378 (R5) fjernet, og området omregulert til LNFR-formål. De tre kulturminnene er i planforslaget vist som bevaring med båndleggingsone H730 (D) og hensynssone H570 (C).

På ID 90377 (R4), som gjelder anlegget langs Oscarsbakkin, skriver Kulturarvenheten v/Fylkeskommunen i sin høringsuttalelse at det ikke er hensiktsmessig å grave ut denne. Anlegget vil ha en kunnskapsverdi gjennom at det i fremtiden vil kunne oppleves slik det nå ligger i landskapet. Anlegget er godt synlig, med flere store kullgroper, og har ikke blitt påført ytterligere skader etter at veien ble anlagt før 1950-tallet. Dette anlegget er i planforslaget regulert med båndleggingsone H730 (D), og det er satt byggegrense langs båndleggingssonen for hyttetomtene rundt denne.

ID 90385, R9, er en enkeltliggende kullgrop som ligger tett på bebygd hytte på eiendommen gbnr. 46/33. Eiendommen er fra 1967, og hytta ble satt opp før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007. Fylkeskommunen har, ifølge vedtak om dispensasjon, datert 03.07.2020, generelt forholdt seg til Riksantikvarens etablerte praksis om at utbygger ikke skal pålegges kostnader til utgraving av kulturminner som ligger på allerede utbygde hyttetomter. Det søkes derfor om dispensasjon for at kulturminne med ID 90385 blir frigjort uten vilkår om utgraving.

Dette vil si at 9 av 10 kjente kulturminner er lagt til bevaring i planforslaget som legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Det søkes dispensasjon for kulturminne med ID 90385, og at denne blir frigjort uten vilkår om utgraving.

Eksisterende bebyggelse

Det er omtrent 100 eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. De fleste fritidsboligene er fra 1960/70-tallet med relativt enkel standard. De fleste fritidsboligene ligger sørvest i planområdet, i området rundt Valtjednvegen, men noen også langs Semlevegen nordøst i planområdet. Det er variasjoner av fritidsboliger med/uten vann- og avløp.



Eksempel på bebyggelse innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Alle vegene innenfor planområdet er private.

For å komme til planområdet tar man av fra E16 (Oslo-Bergen) ved Ulnes kirke og inn på Fv. 2486 (Panoramavegen). Panoramavegen blir kommunal vei i Svedalen mellom Vestre Slidre og Nord-Aurdal kommuner. Videre tar man av til privat veg Valtjednvegen, som er hovedvegen innenfor planområdet Gomostølen hyttegrend. Herfra splitter vegen seg til flere større og mindre atkomstveger innenfor planområdet. Hovedtraseene er Valtjednvegen, Skørvestølsvegen og til dels Semlevegen. Disse anses som godt vedlikeholdt.

Innenfor planområdet forgreiner hovedtraseene seg til mindre atkomstveger inn til de enkelte, eksisterende hyttene. Det er varierende standard på disse atkomstvegene, både i forhold til bredde og vegdekke/vedlikehold.

Flom/bekker

Bekken Båtåne/Vesleåni renner nordover gjennom planområdet. Den øvre delen er relativt slak forbi noen myrområder, mens den nedre halvdelen er brattere. Fagkonsulentselskapet Skred AS har befart og utarbeidet flomrapport for denne bekken og planområdet generelt, og det vises til denne og kap. 4 i planbeskrivelsen.

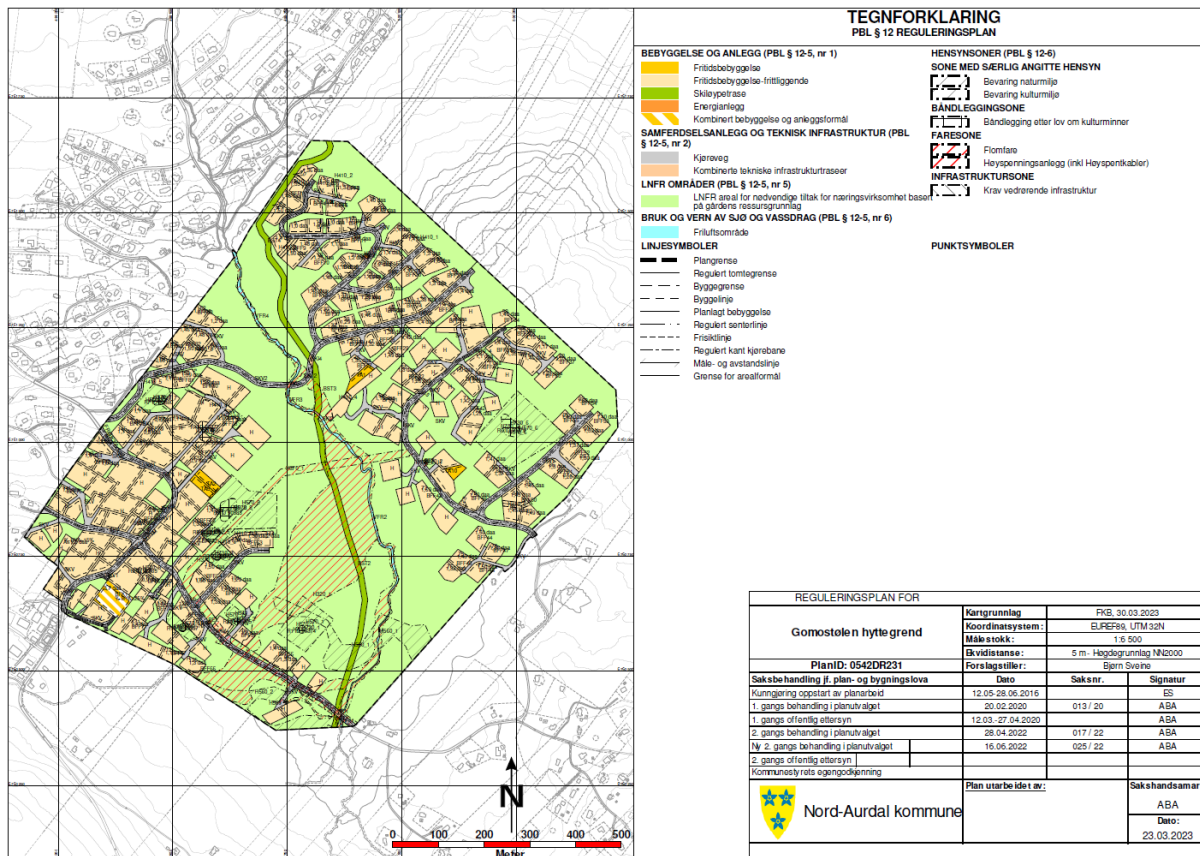
Skred

Det er ingen aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet.

4. Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet er det planlagt ca. 140 nye hyttetomter. Det er pr. i dag i underkant av 100 eksisterende bebygde fritidsboliger innenfor planområdet.

Plankart



Arealregnskap

| Sosi-kode | Formål | Areal m ² |
|--|---|----------------------|
| Bebyggelse og anlegg | | |
| 1121 | Fritidsbebyggelse – frittliggende | 320 187 |
| 1120 | Tilleggsareal – fritidsbebyggelse frittliggende | 3932 |
| 1800 | Konsentrert fritidsbebyggelse | 3743 |
| 1420 | Skiløype-trase | 16 690 |
| 1510 | Energianlegg, trafo | 113 |
| | SUM | 344 665 |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | | |
| 2190 | Kryssing skiløype/veg | 535 |
| 2011 | Kjøreveg | 86 836 |
| | SUM | 87 371 |
| Landbruks-, natur- og friluftsområde | | |
| 5100 | LNFR-areal | 512 067 |
| | SUM | 512 067 |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | | |
| 6700 | Friluftsområde | 4877 |
| | SUM | 4877 |

Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse

Reguleringsplanen omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse og overordnet VA-plan. I tillegg legges det ved flomfarevurdering for planområdet gjennomført av konsultantselskapet Skred AS datert 10.09.2021. Planforslaget er en omregulering av eksisterende reguleringsplan for Gomostølen hyttegrend vedtatt 15.11.2007, og er ellers i samsvar med kommuneplanens arealdel.

De fleste eksisterende, bebygde hyttetomtene ligger sørvest i planområdet, langs Valtjednvegen med forgreininger til mindre atkomstveger. I tillegg er det en del eksisterende, bebygde hyttetomter i nordøst langs Semlevegen.

Det legges opp til noe fortetting, men mest utvidelse av eksisterende hytteområde. Hovedtyngden av ny fritidsbebyggelse vil komme langs og via ny, regulert atkomstveg, SKV2, nordvest i planområdet. Det legges også opp til utvidelse og fortetting i nordøst langs og via forgreininger fra Semlevegen, og nord for Skørvestølsvegen. Alle fritidsboligtomtene, med unntak av BFK1, er regulert som enkelttomter med totalt tillatt 3 bygg pr. tomt, hvorav én fritidsbolig og evt. anneks/uthus/garasje. Det er krav om parkering på egen tomt, innlagt vann- og avløp og strøm på alle nye tomter. Maks BYA = 15%, samlet BRA skal likevel ikke overstige 200 m² inkludert parkeringsareal.

Sørvest i planområdet, nordøst for Gomobu fjellstue, BFK1, tillates det konsentrert fritidsbebyggelse, med utnyttingsgrad inntil BYA=25%. Hver bruksenhet kan uansett ikke overstige 200 m² BRA. Maksimal mønehøyde innenfor området er 963,5 m.o.h..

Det er regulert 4 områder merket som TA1-3 og TA10. Dette er ikke selvstendige tomter som kan bebygges, men er regulerte tilleggsareal til bestemte tomter. Hvilke tomter fremgår av bestemmelsene.

Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Takvinkel skal være mellom 20 og 30°. Maksimal mønehøyde er 5,6 m. over gjennomsnittlig terreng / 5,4 m. over grunnmur. For tomter der helningsgraden på det opprinnelige terrenget er mellom 1:4 og 1:6 skal bredde på hytta ikke være over 8,0 meter, målt ved grunnmur. Det skal ikke bygges hytter der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4.

Universell utforming

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

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg, parkering

Tomtene får atkomst via internt vegsystem. Vegene har avkjøring fra Valtjednvegen i sørvest, Skørvestølsvegen i sørøst, Semlevegen i nordøst, og ny, regulert atkomstveg, SKV2, i nordvest. Hovedvegene, SKV1-6, er regulert med 12 m. bredde, og inkluderer både kjøreveg og annen vegstruktur (grøfter og skråninger). Selve vegbredden skal være minimum 5 m. på disse. Det er lagt juridiske byggegrensler på fritidsboligtomtene som grenser til atkomstveger.

Andre veger enn disse skal ha kjørebanebredde 3 m. Også eksisterende veger hvor det kommer nye tomter må oppgraderes til denne bredden. Dette gjelder f.eks. Båtånbakkin.

Parkering skjer på egen tomt, og det planlegges for 2 biler pr. boenhet.

Trafikkbelastningen i området vurderes til å ikke være så stor at det kreves fortau/gangveg.

Vann og avløp

For ny utbygging kreves det at tomtene tilknyttes offentlig vann- og avløp jamfør vedlagt overordnet VA-plan. Når det kommer offentlig ledning inn i området kreves det også at eksisterende hytter knytter seg på det offentlige nettet. Det er i planbestemmelsene åpnet for at eksisterende hytter innenfor planområdet som ønsker å legge inn vann, men som ligger langt unna offentlig ledning, og hvor det er usannsynlig at det kommer offentlig ledning på kort sikt, kan fremme en privat VA-plan som skal omfatte flere hytter i området. Det kreves da fellesløsninger som lett kan kobles til det offentlige nettet når dette måtte komme.

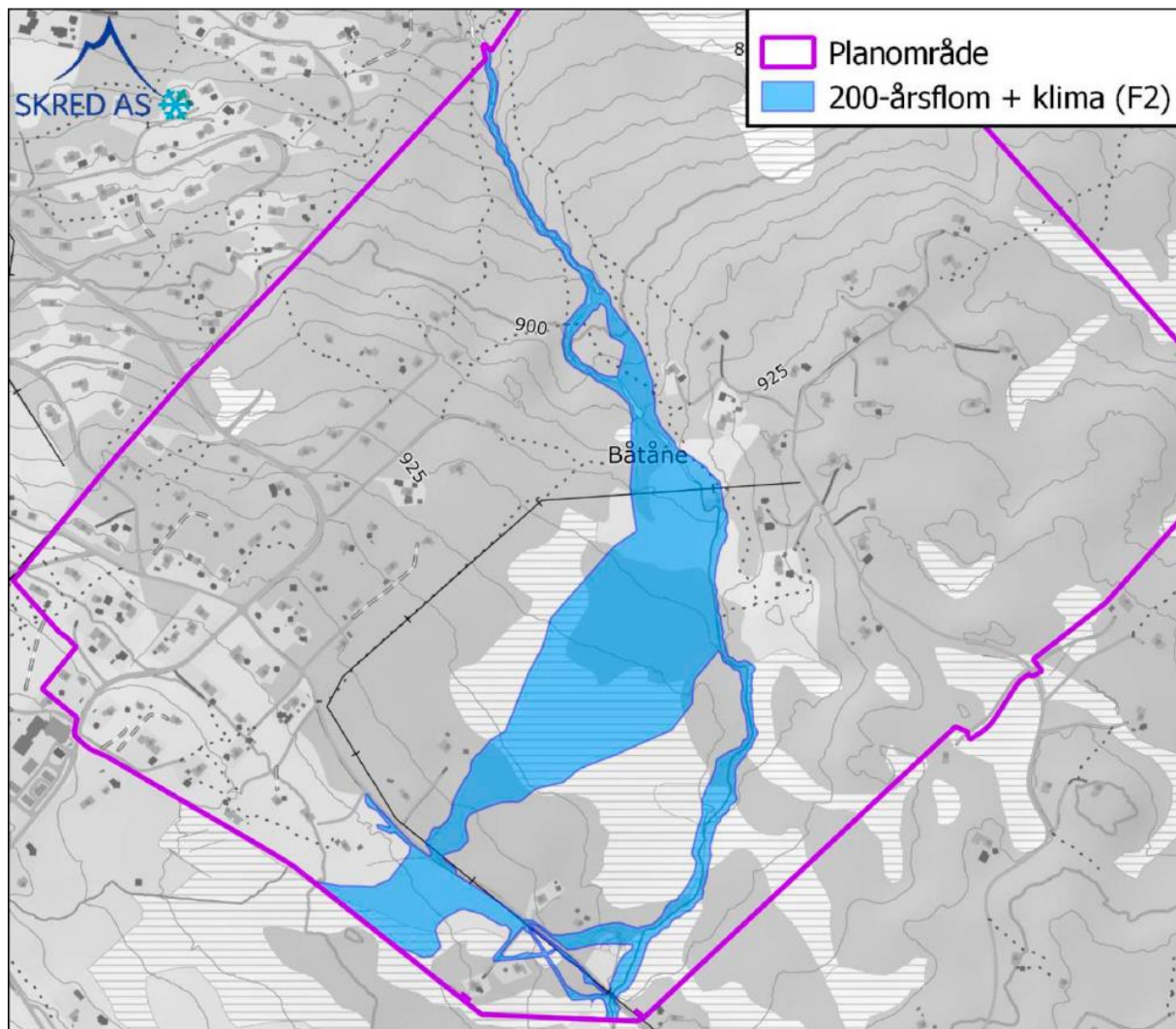
Overvann, flom

Elva Båtåne og en mindre bekk renner innenfor og gjennom planområdet som begge ifølge NVE sine aktsomhetskart for flom utgjør en potensiell flomfare. I planforslaget som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn var ikke flomfare fra disse bekkene faglig utredet, ROS-analysen var ikke i henhold til ny veileder fra 2017, og bestemmelsene tilfredstilte ikke nødvendige krav til en forsvarlig plan ut fra hensynet til samfunnssikkerhet og beredskap. Med bakgrunn i dette hadde NVE og Statsforvalteren innsigelse til planforslaget.

Konsulentselskapet Skred AS har befart og utredet området for flomfare og overvann, og har levert rapport datert 10.09.2021 for planområdet. Plankart, bestemmelser og ROS-analyse har blitt oppdatert med bakgrunn i denne rapporten.

Hensynssone for flom og hyttetomter

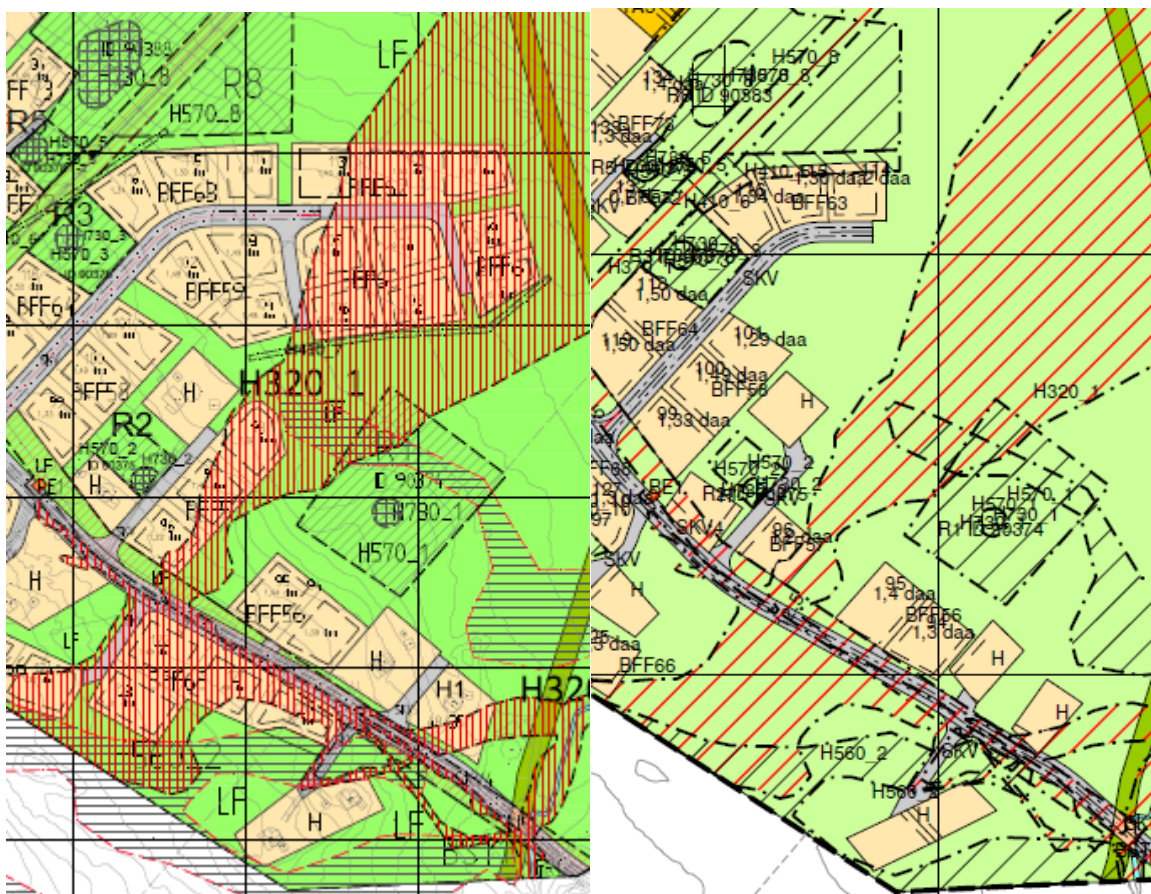
Basert på resultater fra modellering og analyse har Skred AS tegnet opp faresone for flom som vurderes som utsatt med en årlig sannsynlighet større enn 1/200 i år 2100, som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 i TEK17.



Faresone som viser områder utsatt for flom med en årlig sannsynlighet større enn 1/200 i år 2100. (Bilde hentet fra rapport om flomfarevurdering fra Skred AS datert 10.09.2021.)

Flomfareområdet fra rapporten er lagt inn i reguleringsplanforslaget med hensynssone for flomfare. Sørvest i planområdet, i plankartet som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, var det regulert inn 15 nye tomter for fritidsbebyggelse. Disse er nå tatt ut på grunn av flomfaren. I tillegg er 4 tomter, som lå i myrområde innenfor samme område, fjernet fra planforslaget. Det vil si at det er tatt ut totalt 19 fremtidige tomter som lå inne i 1. planforslag på grunn av myr og/eller flomfare.

Hensynssone for flom påvirker i tillegg noen eksisterende, bebygde hyttetomter. Ingen av disse tomtene har bebyggelse innenfor hensynssonen for flom. Det er i planforslaget regulert inn byggegrense langs hensynssonen på de berørte hyttetomtene.



T.v.: Berørte tomter innenfor hensynssone for flom. T.h.: Regulert område innenfor hensynssone for flom nå lagt ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn.

Atkomstveger

Båtåne krysser Skørvestølsvegen gjennom en firkantet kulvert i betong, som er 2,3 m. bred og 1,2 m. høy. Denne kulverten er av Skred AS vurdert til å være god nok til at vannet vil følge elveløpet.

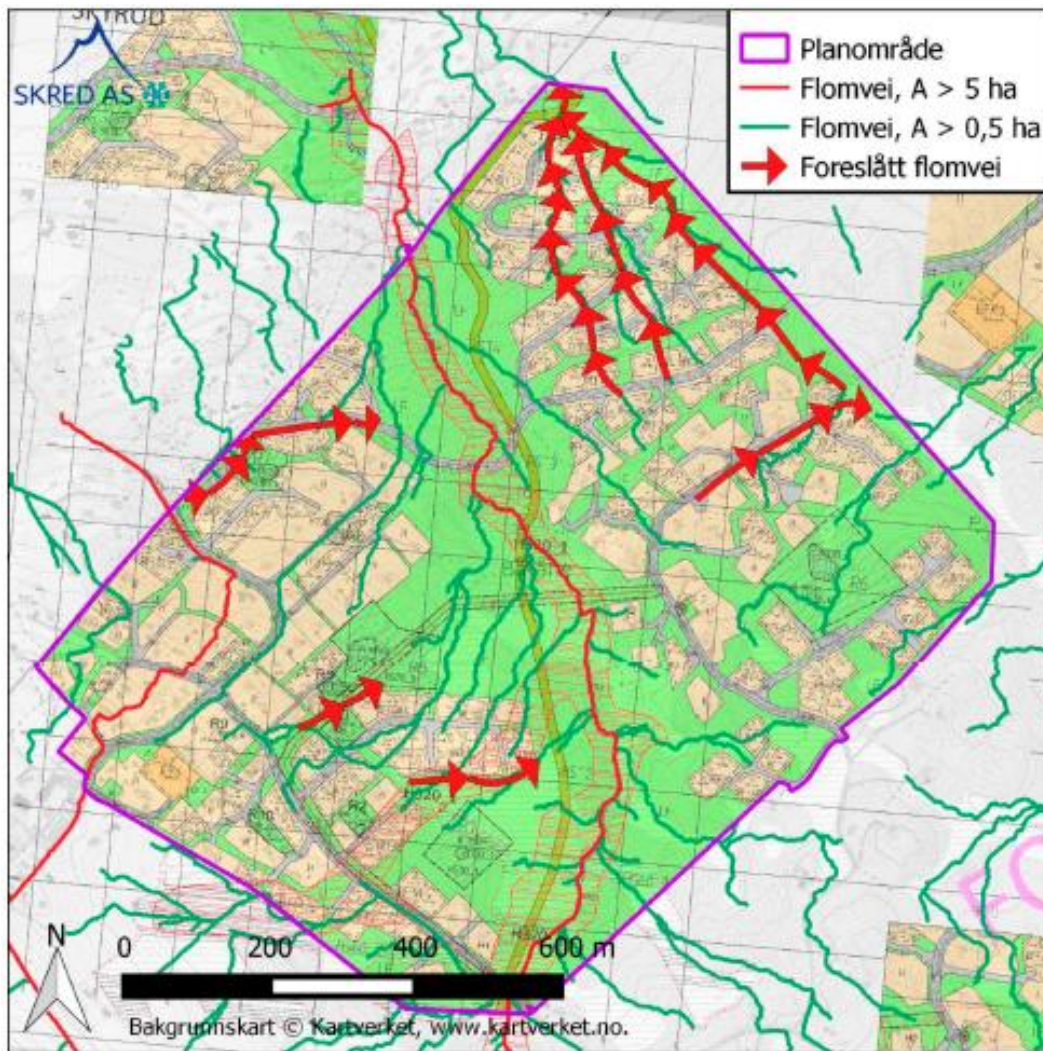
Det er videre planlagt en ny veg, SKV2, til hytteområde nordvest i planområdet, som også vil krysse Båtåne. I følge rapporten fra Skred AS anbefales det her å anlegge en bru eller firkantkulvert med bredde på minst 2 m. og høyde på minst 1,7 m. Evt. kan det anlegges en stikkrenne med innvendig diameter 1800 mm eller to med diameter 1400 mm. Dette er ivaretatt i reguleringsplanens forslag til bestemmelser, både som enkeltbestemmelse og rekkefølgebestemmelser.



Bilde av Båtåne omtrent der kryssingen er planlagt på veg SKV2. (Bilde hentet fra rapport fra Skred AS, datert 10.09.2021.)

Flomveier/Overvann

Overvann innenfor planområdet skal håndteres på egen tomt og ledes til terreng og eksisterende vegetasjon. Det er viktig at overvann fra hver enkelt tomt drenerer videre mot flomveier eller bekken/Båtåne. Dette bør gjøres ved å sikre traseer gjennom planområdet. Skred AS har sett på foreslåtte plasseringer til flomveier innenfor planområdet:



Skred AS' foreslåtte plassering av flomveier og naturlige drenslinjer lagt over tidligere utkast til reguleringsplan.

Det er sikret passasjer for Skred AS' forslag til flomveier i planforslaget. Det er i tillegg krav om plan for overvannshåndtering for de nye tomtene før det kan tillates fradeling, jamfør planforslagets rekkefølgebestemmelser (bokstav E). Overvann og flomveier anses med dette som ivaretatt i planforslaget.

Elektrisitet

Det er planlagt nye trafoer i området. Plassering av disse er vist i plankartet. Det er krav i bestemmelsene om at ny teknisk infrastruktur skal legges i bakken.

Landbruk, natur og friluftsområder

Områdene avsatt til landbruksformål (LNFR) skal bevares i størst mulig grad. Områdene består i hovedsak av blandingskog, myr og bekkeløp.

Det kan legges infrastruktur (rør og kabler for VA og strøm), og det kan etableres stier og skiløyper, akebakker og andre aktivitetsområder innenfor området.

Usikre eiendoms- og tomtegrenser

I gjeldende plan for området, og i planforslaget som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, var det svært mange tomter som enten hadde usikre grenser eller som ikke hadde grenser i det hele

tatt («sirkeleieendommer»). Byggearealene som lå inne i plankartet tidligere var derfor svært upresise.

På oppfordring fra kommunen har nå de fleste av disse eiendommene som har usikre grenser rekviert oppmåling. Oppmåling vil bli foretatt til sommeren. Kommunen har laget forslag til tomteavgrensning, delvis basert på grensemerker i marka, som er tatt inn i plankartet. På en del tomter er det videre satt ned markeringspinner i terrenget som synliggjør forslaget til tomteavgrensning som samsvarer med plankartet.

5. Konsekvenser av planen

Forslag til reguleringsplan er i stor grad en videreføring av gjeldende reguleringsplan for Gomostølen hyttegend vedtatt i 2007, og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Endringer fra gjeldende reguleringsplan gjelder i hovedsak et byggeområde sørvest i planområdet, innenfor gbnr. 46/5, hvor det kan tillates konsentrert utbygging. Andre endringer gjelder kulturminner, faresone for flom, endringer i tomtegrenser etter innmålinger, enkelte tilleggstomter, overordnet VA-plan, opprydding av plandokumenter generelt, og oppdatert plan etter nye lovkrav.

Biologisk mangfold

Det er registrert kalkbjørkeskog og dypmyr innenfor planområdet. Kalkbjørkeskogen har verdisetning stor- og middels KU-verdi. Rikmyr er registrert som lokal viktig, i hht. DN's håndbok 13.

Rikmyren er i planforslaget lagt inn med hensynssone H560 med påfølgende bestemmelser. Det skal ikke gjøres inngrep i rikmyren.

Noe areal av kalkbjørkeskogen ligger på regulerte tomter i planforslaget. Dette som videreføring av gjeldende reguleringsplan. Andre områder av kalkbjørkeskogen ligger innenfor LNFR-areal, og vil ikke bli berørt av utbyggingen.

Idrett, friluftsliv og folkehelse

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere og med kort avstand til alpinbakke (Vaset skiheiser). Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåing i et flott landskap. Matbutikk, sportsbutikk og cafeteria/restaurant/hotell ligger i nærområdet.

Kulturminner

Det foreligger 10 kjente kulturminner innenfor planområdet, hvorav fem jernvinneanlegg og fem enkeltliggende kullgroper. 9 av disse kulturminnene er foreslått lagt til bevaring, mens det søkes dispensasjon for kulturminne ID 90385 (R9). Det bes om at denne (ID 90385) blir frigjort uten vilkår om utgraving. Dette kulturminnet er en kullgrop som ligger inne på en eldre, bebygd hyttetomt.

Eventuelle funn av andre kulturminner skal meldes til kulturarvenheten, Innlandet fylkeskommune. Dette er sikret i planforslagets bestemmelser.

Barn og unge

Det er mange områder for naturlig lek rundt hele det planlagte hytteområdet. Det er avsatt grønne lunger som sikrer god tilkomst til og i området. Grøntområdene gjøres også tilgjengelige for allmenn ferdsel og ivaretar allmennhetens interesser.

Utenfor planområdet, ved Vaset sentrum er det i tillegg godt tilrettelagt for barn og unge med flere ulike lekestativ.

Trafikksikkerhet

Det er lagt inn frisikoener i planforslaget i de største/mest trafikerte kryssene. Hovedvegene vurderes til å være tilstrekkelig dimensjonert, og planforslaget medfører ikke vesentlig dårligere trafikksikkerhet.

Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift

Reguleringsbestemmelsene setter krav ved oppsetting av gjerde som skal sikre hensynet til beitedyr. Nedbygging medfører redusert beiteareal, men dette er ikke vesentlig i forhold til de store beitearealene som ligger rundt planområdet.

Renovasjon

Planområdet skal benytte seg av etablert renovasjonssystem. Pr. i dag ligger det et returpunkt i krysset mellom Valtjednvegen og Vasetlivegen, ovenfor Panoramavegen, ca. 1 km. fra planområdet.

Landskap

Hyttene plasseres hensiktsmessig med hensyn til terreng og omgivelser. Planområdet og planlagt utbyggingsareal er godt tilpasset terrenget. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Reguleringsbestemmelsene legger føringer for estetikk og byggeskikk der ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelsesstruktur, uttrykk, fasader og særpreg.

Flom og overvann

Elva Båtåne og en mindre bekk renner innenfor og gjennom planområdet. Begge utgjør ifølge NVE sine aktsomhetskart for flom en potensiell flomfare. Skred AS har utarbeidet en fagkyndig rapport for flomfare og overvann innenfor planområdet. Faresone for flom er lagt inn i plankartet, og nye hyttetomter innenfor denne sonen er fjernet. Det er regulert inn byggegrenser inntil faresonen for flom på nye og eksisterende hyttetomter som grenser inntil denne sonen.

Det er sikret passasjer for avrenning i henhold til Skred AS' forslag til avrenning av overvann. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser og enkeltbestemmelser til både flom og overvann, og det skal blant annet foreligge en plan for overvannshåndtering for de nye tomtene i planområdet før nye tomter tillates fradelt.

Skred

Det er ingen aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet.

Vann og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som viser at avløpsvann tilkobles offentlig nett. Det er Vestre Slidre kommune som vil være eier av vann- og avløpsnettet i området. De vil levere vann fra sitt vannproduksjonsanlegg og motta avløp til sitt renseanlegg.

Vestre Slidre kommune må tillate påkoblinger. Påkoblingstillatelser må godkjennes av både Nord-Aurdal og Vestre Slidre kommuner.