

DETALJREGULERING FOR

Stølsdokken

Plan ID: 0542DR222

i Nord-Aurdal kommune



Dato: 21.03.17

0 Innholdsfortegnelse

		Side
0.	Innholdsfortegnelse	2
1.	Innledning	3
2.	Formålet med planen	3
3.	Om Planområdet	3
4.	Forholdet til gjeldende planer	4
5.	Krav til planprogram og konsekvensutredning	4
6.	Oppstart av planarbeid	4
7.	Innspill til oppstartvarsel	5
8.	ROS-analyse	8
9.	Konklusjon ROS-analyse	11
10.	Forholdet til kravene i kap. II, Naturmangfoldloven	12
11.	Beskrivelse av planforslaget.	12
12.	Arealberegning	13
13.	Vedlegg	13

1. Innledning

Plan og Oppmåling Valdres, v/Erling Aasen har fra Stølsdokken Fjellhotell fått i oppdrag å utarbeide detaljreguleringsplan for et område sør/vest for hotellet.

2. Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger, med nødvendig infrastruktur. Salg av fritidsboliger/tomter vil styrke driften av hotellet.

3. Om Planområdet

Planen omfatter eiendommene 82/61 og 82/2.

Området ligger på sørsiden av Flageslettvegen, mellom Sanderstølen hotell og Stølsdokken fjellhotell. I sør/vest grenser det regulerede området inntil Sanderstølens hytteområde 1, som snart er ferdig utbygd.

Området er på ca. 15 daa, og ubebygd. Tilkomsten til området skjer fra Flageslettvegen via Golvegen (FV 51) fra Leira/Gol.

Planområdet ligger ca. 850 moh. Og preges av myr/våtmarker og furuskog, med innslag av gran og bjørk. Topografien er nokså flat og jevnt.



Bildet tatt fra Stølsdokken mot hyttefeltet – kan skimte hyttene til Sanderstølen i bakgrunnen.

Området rundt det regulerte området består av 2 hoteller og hyttebebyggelse. Fra gammelt var dette et typisk stølsområde, og de gamle stølsvollene brukes i dag som sauebeite.



Bildet fra planområdet. Stølsdokken hotell på vestre side i bildet.

4. Forholdet til gjeldende planer

Deler av planområdet (0,9 daa) ligger inne på reguleringsplanen for Sanderstølen, godkjent 21.06.2007. Ellers ligger området i arealdelen til kommuneplanen, godkjent 11.09.2014 som LNF-område (14 daa).

5. Krav til planprogram og konsekvensutredning

Hele planområdet har et areal på under 15 daa, og er derfor vurdert til ikke å måtte konsekvensutredes.

6. Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøtet ble avholdt på rådhuset på Fagernes 10.04.2015. Det ble anbefalt oppstart av reguleringsarbeid. I varslingsbrevet ble det varslet planer om 18 nye hyttetomter. Etter samtale med administrasjonen ønsket de bare 10 nye tomter som var i samsvar med formannskapets formannskapets prinsippsak 008/15 den 19.2.2015.

Oppstart av planarbeid ble varslet med annonse i avisa Valdres 24.05.2016. I tillegg til annonsering ble varselet 20.05.2016 sendt direkte til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser. Det ble mottatt 7 innspill til oppstartvarselet. Disse er omtalt i punkt 7.

7. Innspill til oppstartvarsel

(Innspillene er oppsummert og kommentert)

Følgende innspill kom inn etter varslet oppstart:

Direktoratet for mineralforvaltning, 31.05.2016

Har ingen merknader.

Fylkesmannen i Oppland, 29.06.2016

- Planavgrensingen er lite detaljerte og det kan se ut som planområdet overlapper med reguleringsplanen for Sanderstølen hyttegrend.

Planområdet overlapper ikke med Sanderstølen hyttegrend. Planområdet overlapper med reguleringsplanen for Sanderstølen (ID 0542R145). Grunnen til denne overlappingen er tidligere usikre grenser som nå er avklart.

- Mener det er uheldig å avvike fra kommuneplanen, og at området bør vurderes sammen med planarbeidet for Sanderstølen hyttegrend. Det bør gjøres en vurdering av utbyggingsbehovet.

Planen for Sanderstølen Hyttegrend (ID 0542DR222).

Behovet for utbygging er etter planleggers mening, relativt stort. Å drive et fjellhotell i dagens marked er ikke enkelt, spesielt ikke økonomisk sett.

Utbygging av området vil styrke næringsgrunnlaget til driften av hotellet, ikke bare med tomt salg, men også med økt trafikk. Hele området ved Sanderstølen har de senere årene fått en ny giv. Nesten alle tomtene i reguleringsplanen for Sanderstølen er nå solgt og bebygd.

- Det må gjøres rede for virkninger av planforslaget i planbeskrivelsen.

Dette er med i planbeskrivelsen.

Nils Henrik Aspelin, 28.06.2016

- Utbyggingen vil påvirke fugle- og dyrelivet i området negativt.
Planen vil påvirke elgtrokket og fortrenge storfuglen i området.
Utbyggingen må ivareta viltet og jaktinteressene i området.
Det nevnes også erstatning for tap av verdier til rettighetshaverne i området.

Planens påvirkning av fugle- og dyrelivet er beskrevet i planprosessen. Når det gjelder evt. erstatning til rettighetshaverne i området, er dette av privatrettslig karakter, og ikke vurdert i planarbeidet.

VKR, 21.06.2016

- Eget miljøpunkt er opparbeidet hos Sanderstølen Utvikling AS.



Bildet viser miljøpunkt som kan benyttes av Stølsdokken, iht. avtale med Sanderstølen.

Wenke og Per Dæhli, 19.06.2016

- **Stiller seg undrende til at et område som er avsatt til LNF reguleres til fritidsbebyggelse.**

Oppstart av planarbeid er anbefalt av kommunen.

- **Ønsker en korridor/vegetasjonsbelte på 15 m langs plangrensen i sør. Vegetasjonsbeltet skal fungere som en skjerm og et positivt naturelement.**

I gjeldende reguleringsplan for Sanderstølen, som grenser til området i sør, er det regulert inn 3 m med skiløype/turveg. For dagens løypemaskiner er dette for smalt. Vi har lagt inn 3 m til, innenfor planområdet, slik at det kan anlegges en skiløype der. I tillegg er det byggegrense på hver side av skiløypen på 4 m. Dette vil gi en avstand mellom hyttene på minimum 14 m.



Bildet fra planområdet mot bebygde hytter på Sanderstølen. Skiløypetrasé er planlagt midt i bildet.

NVE, 17.06.2016

- **De har ikke ressurser til å vurdere alle planer som kommer inn, og har derfor valgt ikke å vurdere denne. Legger ved skjema for å sjekke deres ansvarsområder.**

Skjemaet er vurdert og gjennomgått. Sanderstølen felt 3 har hatt flomvurdering. Ut fra dette er ikke Stølsdokken området i faresonen.

Statens Vegvesen, 03.06.2016

- **Ber oss om å kontakte Rodeo Arkitekter som planlegger Sanderstølen hyttegrenn for et samarbeid om ny avkjørsel.**

Vi har kontaktet Sanderstølen Utvikling AS, og planlagt en ny avkjørsel, i samarbeid med SVV. Avkjøringen, med siktelinjer er under bygging i disse dager.



Bildet viser avkjøring til Flageslettvegen ved Sanderstølen.

Oppland Fylkeskommune 20.06.2016

- **Medvirkning i planprosessen**

Planen er varslet alle berørte naboer og offentlige organisasjoner.

Stølsdokken har et tett samarbeid med Sanderstølen i planarbeidet, som har resultert i samarbeid om miljøpunkt, vann og avløp og utforming av ny avkjørsel.

- **Henviser til veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse som gir gode råd angående landskapsutforming. Bestemmelsene bør hindre store terreng inngrep**

Bestemmelsene er tilpasset slik at store terrenginngrep skal unngås. Det er blant annet satt en maks grense på 1m oppfylling av terrenget

- **Parkeringsareal skal medregnes i BYA**
Bestemmelsene ivaretar dette
- **Levering av Sosi-fil**
Sosifil ligger ved planen
- **Om det blir funnet kulturminner skal de straks varsles**
Dette er ivare tatt i bestemmelsene

8. ROS-analyse

Analysen er gjennomført iht. rundskriv fra DSB og med egen sjekkliste. Analysen er basert på foreliggende reguleringsplanforslag.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv. konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen ”aktuelt” og kun unntaksvis kommentert.

Vurderinger av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig: forholdet er kontinuerlig tilstede.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse (årlig).
- Lite sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca. hvert 10. år).
- Usannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse – skjer sjeldnere enn 100 år.

Kriterier for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i :

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm.
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom.
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd.	Langvarig miljøskade.	System settes varig ut av drift: uopprettelig skade på eiendom.

UØNSKEDE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Konsekvens for planen	Konsekvens av planen	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur- og miljøforhold							
1. Masseras-/skred	Nei						
3. Snø-/isras	Nei						
4. Flom ras	Nei						
5. Elveflom	Nei						
6. Radongass	Ja	X		3	1		Det skal gjøres tiltak mot inntrengning av radongass ved etablering av radonduk ved bygging – jfr. TEK 10.
Vær, vindeksponering							
7. Vindutsatte områder	Nei						
8. Nedbørsutsatte områder	Ja	X		3	1		Store nedbørsmengder i form av regn og snø kan forekomme. Bygninger må være dimensjonert for dette. Stikkrennen gjennom Flageslettvegen må vurderes og evt. oppdimensjoneres.
Hendelse/situasjon							
	Aktuelt	Konsekvens for planen	Konsekvens av planen	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Natur- og kulturområder							
9. Dyre- og planteliv/skogbruk	Nei						
10. Sårbar fauna/fisk	Nei						
11. Verneområder	Nei						
12. Vassdragsområder – Lite bekkevassdrag - Avløpsbehandling	Nei						Det er to små myrputter med lite nedslagsfelt rett utenfor området.
13. Fornminner	Ja			2	1		Fylkeskommunen ønsket ikke befarig.
14. Kulturminne/-miljø	Nei						
15. Område for idrett/leik	Ja			1	1		Skiløype/tursti, flatt terreng.
16. Park; friluftsområder, rekreasjonsområder.	Nei						.
17. Vannområde for friluftsliv	Nei						
Menneskeskapte forhold							
Strategiske områder							
18. Vei, bru, knutepunkt	Ja	X		3	1		Større belastning på vegger, mer trafikk. Kryss til Fv51 er utbedret, etter avtale med Statens Vegvesen.
19. Havn/kaianlegg	Nei						
20. Sykehus/-hjem, kirke	Nei						
21. Brann/politi	Ja		X	2	2		Lang veg for brannvesenet, for sløkking.
22. Forsyning vann/kraft	Nei						
23. Forsvarsområde	Nei						
24. Tilfluktsrom	Nei						

Forurensningskilder							
25. Industri	Nei						
26. Bolig/hytte	Ja			1	2		Avløp sendes godkjent renseanlegg.
27. Landbruk	Nei						
28. Akutt forurensning	Nei						
29. Støv/støy; industri	Nei						
30. Støy/støv; trafikk	Nei						
31. Støy; andre kilder	Nei						
32. Forurensning i sjø	Nei						
33. Forurensning i grunn	Nei						
34. Elforsyning	Ja			2	1		Trafo noe utsatt til/vernes med rekkverk på g/s og støttemur rundt.
Andre risikoforhold							
35. Industriområde	Nei						
36. Høyspentlinje (ems)	Nei						
37. Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv).	Nei						
38. Avfallsbehandling	Ja		X	3	1		Utenfor planområdet – Driftes av VKR. Stølsdokken har avtale med Sanderstølen om felles bruk av miljøpunkt.
Hendelse/situasjon	Aktuelt	Konsekvens for planen	Konsekvens av planen	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
39. Oljekatastrofeområde	Nei						
40. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring.	Nei						
Transport							
41. Ulykke med farlig gods	Nei						
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området.	Nei						
Trafikksikkerhet							
43. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja		X	3	1		En ny avkjørsel til Flageslettvegen (god oversikt). Nytt kryss til Fv51 er under utbedring.
44. Ulykke med gående/syklende	Nei						
45. Andre ulykkespunkter	Nei						

Vurdering av **risiko** som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	6,8,18,38,43			
2. Lite sannsynlig	13,34	21		
1. Usannsynlig	15	26		

Hendelsene er i tabellen nummerert fra 1-45. De aktuelle risikohendelsene er satt inn med samme numre i tabellen som angir risiko.

9. Konklusjon ROS-analyse

- Radon
Radonkonsentrasjonen er ikke undersøkt, men det skal gjøres tiltak mot inntrenging av radongass ved bygging jf. TEK 10.
- Nedbørsutsatte områder
Klimaendringer fører til økte nedbørsmengder og mer ekstrem nedbør. Om sommeren vil ikke dette være noe problem, da terrenget heller jevnt ned mot vannputten i myra, og sørger for en god avrenning av hytteområdet.

Problemer kan oppstå under snøsmeltingen og en evt. tett stikkrenne i Flageslettvegen. Størrelsen på stikkrenna og evt. flomløp bør vurderes. Hyttene vil ikke bli utsatt for fare da veien ligger betydelig lavere enn hyttene
- Område for idrett/leik
I planområdet er det avsatt areal for skiløype. Skiløypen er på relativt flatt terreng. Medfører ingen risiko.
- Vei, bru, knutepunkt
I forbindelse med utbedringen av Fv51 utbedres også krysset inn til Flageslettvegen. Dette er et samarbeid med SVV og utbyggerne i området.
- Brann/politi/SF
Det er lang veg fra Fagernes brannstasjon til Stølsdokken. Ved en evt. brann i en fritidsbolig vil det ta noe tid før brannvesenet er på plass. Risikoen for spredning av brann i en hytte minimeres med tilstrekkelig brannvannsuttak på områdets vannledninger, og god tilkomst til hyttene.
- Forurensningskilder
Feltet skal tilkobles Sanderstølen rensanlegg. Rensanlegget skal oppgraderes for å kunne ta imot alle de nye fritidsboligene i området. Med det nye rensanlegget er det liten risiko for at hyttene vil kunne forurense.
- Avfallsbehandling
Området for avfallsbehandling ligger inne på Sanderstølen sitt område. De har avtale med VKR om dette miljøpunktet.
- Ulykke av-/påkjørsler
Avkjøringen til Fv51 fra Flageslettvegen er under utbedring med en siktsone på 10 m x 140 m. Avkjøringen fra hytteområdet og ut på Flageslettvegen er veldig oversiktlig. Tomtene utformes slik at bebyggelsen ikke hindrer sikten i krysset.

10. Forholdet til kravene i kap. II, Naturmangfoldloven.

Naturverdier – biologisk mangfold

Området består av furudominert fjellskog og jordvannsmyr.

Vegetasjonen preges av nøysomme arter som blåbær, tyttebær, røsslyng og krekling.

Skogen er relativt ung, og inneholder lite eller ingen død ved. Innenfor planområdet er det ingen spesielle/verdifulle naturmiljøer eller vernede/ prioriterte arter, naturtyper eller områder. (Kilde: www.skogoglandskap.no, DN-håndbok og Artsdatabanken; Røddliste for naturtyper 2011).

Fugle- og dyreliv

Fugler benytter området i dag til å finne mat og skjul. Området er ikke unikt egnet for noen arter til hekking eller finne føde. Det er ikke registrert spesielle trekk for hjortedyr.

Området ligger mellom allerede utbygde områder. Området som grenser inntil i sør/øst er befarbart og vurdert under utarbeidelse av planen for Sanderstølen Hyttegrend. Det ble konkludert med at planen hadde liten negativ konsekvens for naturmiljøet.

11. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget inneholder detaljreguleringsplan med plankart og bestemmelser.

Vedlagt ligger også illustrasjonsplan med skisse over vann og avløpsløsning.

Fritidsbebyggelse

Det er 10 fritidstomter innenfor området. Tomtene har en størrelse på 500 m² - 970 m².

Utnyttingsgraden er satt til 25 %, som på naboplanene.

Det er tillatt med en bygning. Unntaket er tomt T3, T4, T5 og T6 – her kan det settes opp uthus/anneks på inntil 12 m².

Veg og anna vegareal

Det er avsatt en total formålsbredde 8 m til vegformål. Vegbredde er satt til 4 m, med 2 m areal til veggroft og skråninger på hver side.

Skiløypetrasé (aktivitetstrasé)

Området avsatt til skiløypetrasé ligger inntil regulert område for Sanderstølen. Traséen har en bredde på 6 m, hvorav ca. 3 m av denne ligger inne på planen til Stølsdokken. Skiløypen er også regulert inn videre på planforslaget Sanderstølen felt 3.

LNRF

Området Landbruk Natur Reindrift og friluftsliv benyttes til beite og Friluftsliv. Området forblir urørt, men vann- og avløpsledninger kan graves her.

12. Arealberegning

Sosikode	Formål	Areal
1120	Fritidsbebyggelse	7176,8 m ²
2019	Annen veggrunn-grøntareal	1163,0 m ²
1420	Skiløypetrasé	588,1 m ²
5100	LNRF	5179,0 m ²
2010	Veg	885,1 m ²
	Totalt	14992,0 m ²

13. Vedlegg

- Reguleringsplan kart
- Illustrasjonsplan
- VA skisse
- Reguleringsbestemmelser
- Mottatte innspill
- Annonse i avisa Valdres
- Plankart sosi-format