



# Vang kommune

ArkivSakID: 22/909  
JournalpostID: 23/3402  
ArkivID: PlanID-2022002,  
PlanNavn-Børrelia 3,  
PlanType-35, K2-  
L12, GBNR-4/3  
Saksbehandlar: Magnus Lajord

## Saksframlegg

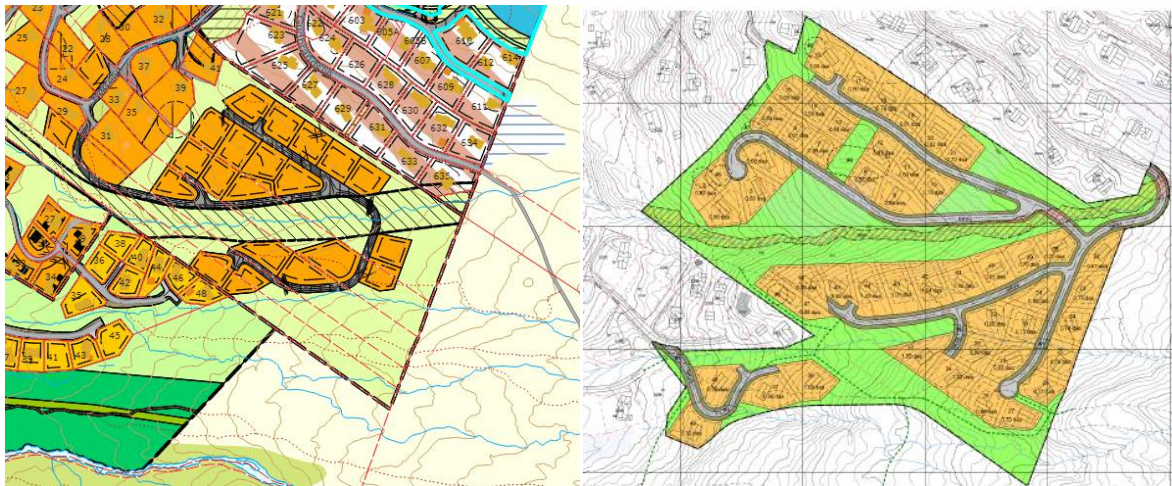
Saknr.	Utval	Møtedato
026/23	Hovudutval for utvikling	09.05.2023

### Planforslag Detaljregulering Børrelia III

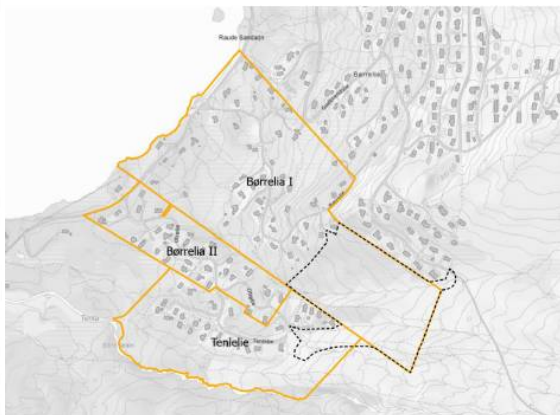
#### Saksopplysningar

Planforslaget Børrelia III(planID: 2022002) legg opp til ei omregulering av deler av reguleringsplanane Børrelia 1(2008) og Tenlelie(2010). Føremålet med planforslaget er å fortette og dels utvide eksisterande byggeområde, og då særskilt øvre del av Børrelia 1.

I kartutsnittet nedanfor til venstre ser ein 20 tomter i øvre del av Børrelia 1 som ikkje er realisert. Nedanfor til høgre ser ein nytt planforslag. Hovuddelen av planområdet ligg mellom reguleringsplan for Tenlelie og Gudbrandslie Øvre(2006). Tomtene som ikkje er realisert er relativt store på mellom 1,4 og 2 daa. Planforslaget legg opp til ei fortetting innanfor eksisterande planområder med inntil 49 mindre tomter.



Kartutsnittet nedanfor til venstre syner varsla plangrense i blåstripla linje, og endeleg planavgrensing i svartstripla linje. Endeleg plangrense er stramma inn og det er i hovudsak berre ein mindre del som ligg utanfor gjeldande planområde, og det er ein halvsirkel søraust for å sikre tilkomst til planområdet via Gudbrandslie. Kartutsnittet til høgre syner planområdet sett i samanheng med dei omkringliggjande planane. Planomtala kapittel 2 gjev elles ei god omtale av planområdet.



## Planprosess

Planforslaget er utarbeidd av Asplan Viak på vegne av Tyn Filefjell AS (underselskap til Fredensborg Fritid AS), har fått planID:2022001 og består av fylgjande hovuddokument (plass vedlegg):

- Plankart i målestokk 1:1000
- Reguleringsføresegn, datert 27.03.23
- Planomtale, datert 27.03.23
- VA-plan, datert 27.03.23

Det vart gjennomført oppstartsmøte 16.11.22 og varsla oppstart av planarbeidet 09.12.22. Forslagsstillar gjennomførte eit informasjonsmøte med styreleiarane i aktuelle velforeiningar og sameiger 14.12.22 for å sikre tidleg informasjon og god medverknad.

Det kom relativt stor mengde innspel og merknader til varsel om oppstart. Ein finn ei oppsummering og kommentar av desse under kapittel 3.2.2. Då det var fleire som kom med dei same merknadane er det under kapittel 3.2.1 ei felles vurdering av fylgjande innspel:

- Tilkomsveg Gudbrandslie
- Tilkomsveg Otrølie/Tenlelie
- Tilkomsveg Børrelia
- Biologisk mangfald
- Kulturminner
- Løyper og stier

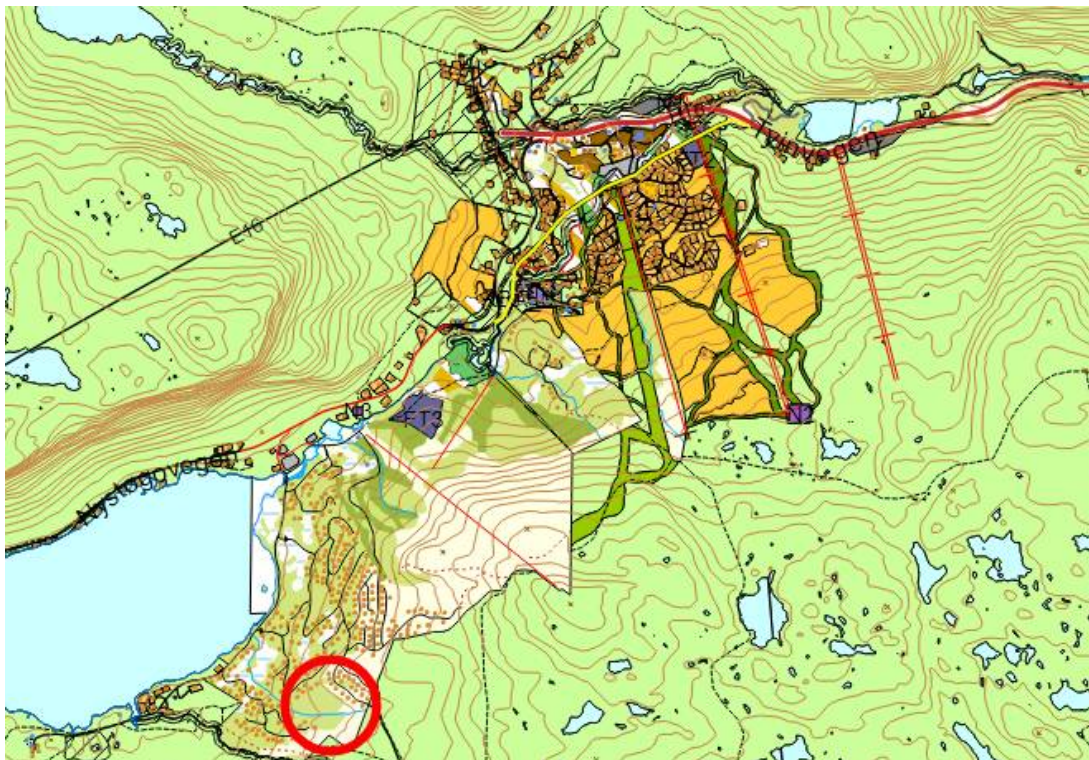
## Eigedomstilhøva

Heimelsavar for planområdet er eigarane av gnr/bnr 4/3, 5/3, 5/4, 5/49, 2/6 og 2/270.

## Tilhøve til overordna plan

Planområdet ligg innanfor kommunedelplan Tyinkrysset og er markert med raud ring i kartutsnittet nedanfor. Detaljreguleringane i vestre del av kommunedelplanen (kdpl) vart vedteke vidareført ved vedtak av kdpl og ikkje oppheva og regulert direkte i kdpl. Det ville ikkje vore føremålstenleg for desse planområda.

Det at planområda vart vidareført er likevel ikkje til hinder for planendringar innanfor allereie regulerte område, men ved utarbeiding av nye planar eller endring av eldre planar innanfor kommunedelplanområdet skal mellom anna føresegna til kdpl leggast til grunn saman med regionale og nasjonale føringar. Kommunedelplanen tek for øvrig elles ikkje konkret stilling til, eller regulerer, arealføremåla for planområdet Børrelia III.



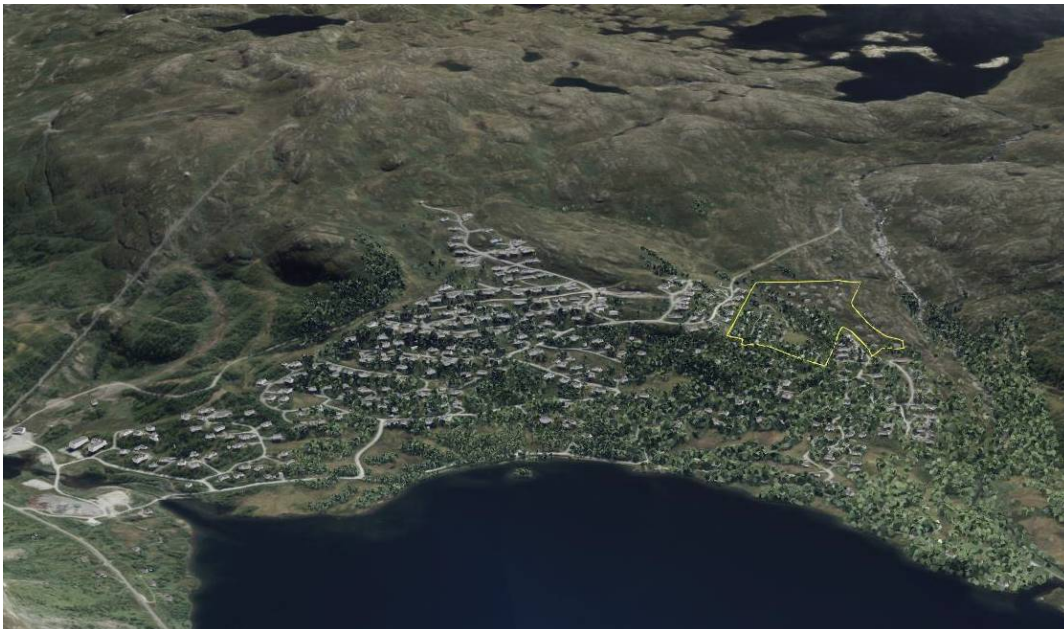
### **Vurdering**

Planforslaget legg til rette 29 fleire tomter enn i gjeldande regulering. Dette får ein til ved fortetting og ei utviding av byggeområde mot sør. I planomtala under kapittel 4 får ein ei detaljert innføring i planforslaget. Storleiken på tomtene er føreslege frå 0,6 til 1,0 daa. D

I «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader(2022) leggast det vekt på Meld.St. 13(2020-2021)Klimaplan for 2021-2030, der det blir framheva at kommunene bør nytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Administrasjonen vurderer det til at planforslaget klart er i samsvar med rettleiaren.

### **Landskapsbiletet**

Det er gjort eit godt arbeid med å lage reelle illustrasjonar av planområdet. Sjå planomtale og vedlegg 6. I utsnittet nedanfor er planområdet markert med gul farge. I plankartet(vedlegg 1)ser ein føreslege bygningsplassering. I både plankart og i illustrasjonane er bygningane 100m<sup>2</sup> store og med maksimal mønehøgde på 5,5 meter.



I utsnittet nedanfor ser ein planområdet til høgre. Utan markert plangrense ser ein at utbygginga glir godt samen med eksisterande og utbygde planer.



I synsretning austover og frå dei populære turstigane opp langsmed elva Tenla, ser ein planlagte fritidsbustader noko meir enn tidligare. Særskilt dei som er føreslege mot sørvest. Likevel blir etablerte fritidsbustader i Gudbrandslie Øvre liggjande høgare og dels meir synleg i terrenget.



For tomtene 27, 28, 34 og 35 som ligg heilt sørvest i planområdet er det berre tillate med 0,5 meter fylling og 1 meter skjering, mot elles i planen der ein opnar opp for 1,5 meter skjæring og fylling. Dette er gjort for å sikre at eksisterande terreng i øvre del av planområdet blir teke i vare på ein betre måte.

Føresegna opnar opp for at fritidsbustadane kan etablerast med solceller på tak og fasade. Administrasjonen er skeptisk til dette og vil i planprosessen vurdere om dette føresegnet skal justerast eller fjernast. Samla sett er det ei vurdering mellom eksponering opp mot miljø. I kommunedelplanen opnar ein opp for solceller dersom verknaden av desse blir vurdert særskilt. Det er ikkje gjort i planomtala eller med eigne illustrasjonar.

### **Infrastruktur**

Forslagsstiller har utarbeidd ein VA-plan for området. Det er per dags dato ikkje tilstrekkeleg vasskapasitet for vidare utbygging, og det kommunale reinseanlegget er under utviding for å sikre tilstrekkeleg kapasitet. For planområdet Børrelia III må nytt høgdebasseng ved Grøvestølen på høgdekote 905 vera etablert og sett i drift, saman med overføringsledning frå Tørrisbrue til høgdebassenget, og frå høgdebassenget og vidare til Børrenøse. Dette for å kunne forsyne planområdet med tilstrekkeleg reint vatn frå det nye kommunale vassverket ved Fløgstrøndfjorden.

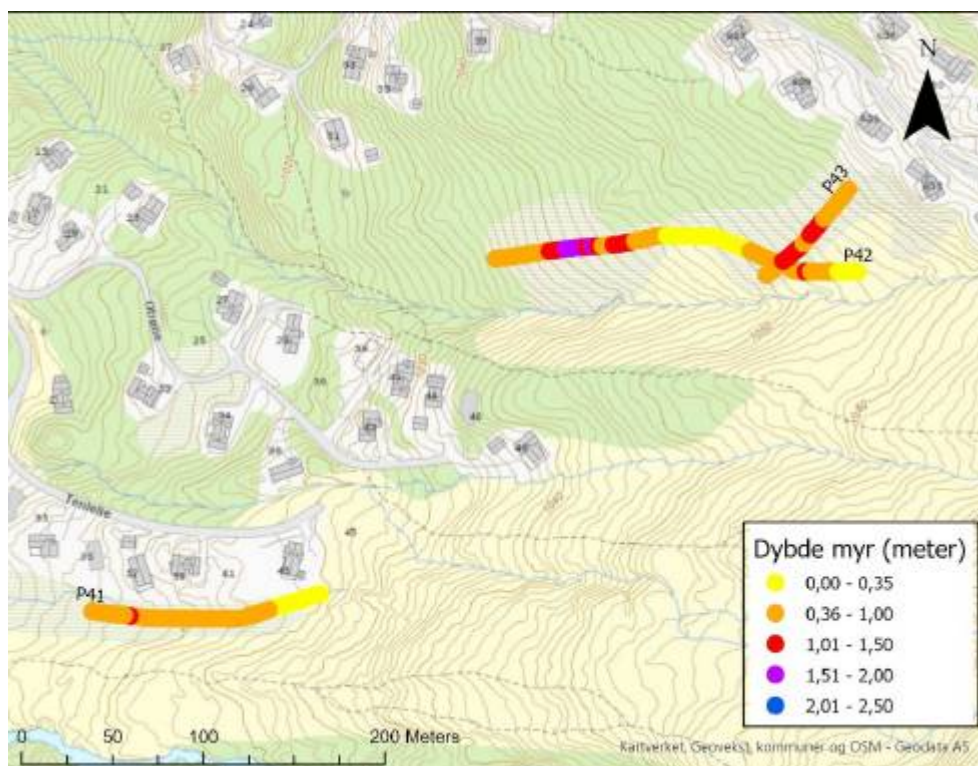
Tilkomstveg har vore nøye vurdert i planforslaget, og det er teste ut fleire forslag. Eksisterande tilkomstveg gjennom Børrelia og inn i planområdet er for bratt og har fleire stader ein dårlig

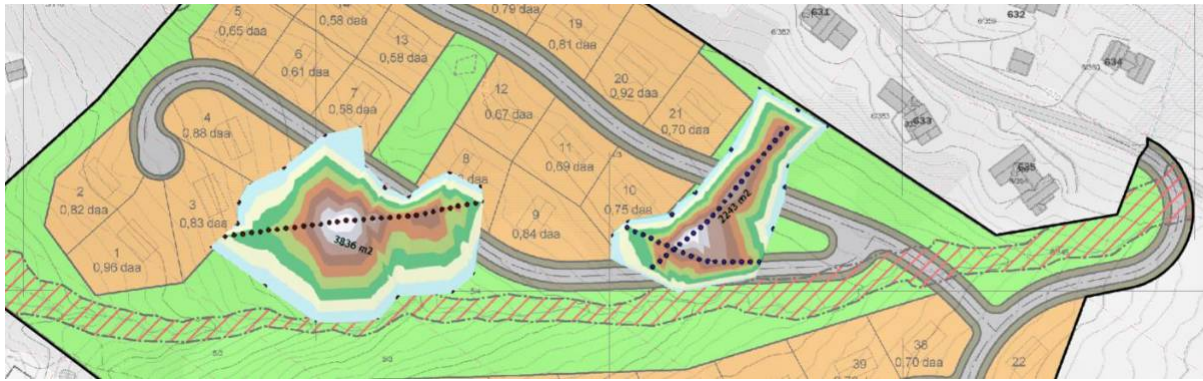
geomatri. Hovudtilkomst er difor planlagt gjennom Gudbrandslie og Gudbrandslie Øvre. Full vurdering av tilkomstveg finn ein under kapittel 4.5. i planomtala.



### Naturmangfald

Det er gjennomført kartlegging av dybde på myr innanfor planområdet. Denne syner djubde med bruk av fargekode. Noko myr er føreslege regulert til tilkomstveg og byggeområde, men den største og djupaste delen av myra er ikkje føreslege regulert til byggeområde.





Jf. Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit, og vurderinga skal kome fram av avgjerda. For å ha eit godt kunnskapsgrunnlag for å vurdere konsekvensane av tiltaket, jf. § 8, er det gjort søk etter informasjon om førekomst av raudlisteartar, framande artar, viktige naturtypelokalitetar i Miljødirektoratet sin naturbase, Artsdatabanken sine artskart, miljøstatus.no og nibio.no.

I planområdet er det gjort enkelte funn og registreringar. Enkelte av desse er av eldre dato. Biologisk mangfald og prinsippa jf. naturmangfaldlova er vurdert nærare under kapittel 4.9 i planomtala. Kunnskapsgrunnlaget blir vurdert tilstrekkeleg til å fatte ei avgjerd, då ei ny regulering og auka utnytting av planområdet Børrelia III ikkje vil medføre ytterlegare skade på naturmangfaldet enn i gjeldande reguleringsplan. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til anvending.

### Samla vurdering

Administrasjonen meiner planforslaget er gjennomarbeidd og det er godt vurderingar i endeleg planforslag. Auka utnytting og bruk av eit område som allereie er regulert og relativt utbygd løyser naturleg nok ut fleire interesse motsetningar, og det er ikkje vanskeleg å forstå at det blir reaksjonar frå naboar og rørde partar. Det er i innspela som har kome tydelige meiningar om planforslaget, og det føreligg ei viss forventning om at planforslaget blir sterkt redusert i talet tomter.

Fortetting med 29 nye tomter til fritidsbustader i eit regulert og utbygd område er positivt både for området og for lokalt næringsliv. Det er og positivt med tanke på bruk av naturen samla sett i forhold til om ein skulle etablert 29 nye enkeltstående fritidsbustader i eit område som ikkje er regulert i dag. Planforslaget legg og føresegna i gjeldande og omkringliggjande planer til grunn, slik at ein får ein heilskap i området og ikkje fritidsbustader som skil seg ut frå resterande. Kapittel 5 i planomtala oppsummerer elles verknadene av planforslaget på ein god måte.

Med bakgrunn i vurderingane ovanfor vil administrasjonen tilrå at planforslaget Detaljregulering Børrelia III med planID: 2022002 sendast på høyring og leggjast ut til offentlig ettersyn.

### Framlegg til vedtak

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka og legg Detaljregulering Børrelia III med planID: 2022002 ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Hovudutval for utvikling 09.05.2023:

### Behandling:

Som framlegg til vedtak. Samrøystes

### HU- 026/23 Vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka og legg Detaljregulering Børrelia III med planID: 2022002 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.