



Klukkargrende



# Planbeskrivelse

Klukkargrende bustadområde i Vang kommune

PlanID 2019001 • Sist revidert: 8. oktober 2020

# Innhold

<b>1. Sammendrag</b>	<b>4</b>
<b>2. Bakgrunn</b>	<b>4</b>
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Grunneier, forslagsstiller og konsulent	4
2.3 Tidligere planforslag, historikk og utbyggingsavtale	5
2.4 Vurdering av krav om konsekvensutredning	5
<b>3. Organisering, medvirkning og planprosess</b>	<b>6</b>
3.1 Organisering og styring	6
3.2 Medvirkning og planprosess	6
3.3 Fremdriftsplan	6
<b>4. Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>8</b>
4.1 Nasjonale føringer	8
4.2 Regionale føringer	8
4.3 Kommunale føringer	8
4.4 Forholdet til den gjeldende kommuneplanen og regionale og statlige føringer	8
<b>5. Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold</b>	<b>11</b>
5.1 Beliggenhet	11
5.2 Dagens arealbruk og tiltstøtende arealbruk	12
5.3 Stedets karakter og landskap	12
5.4 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.5 Naturverdier	14
5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk og uteområder	14
5.7 Landbruk	14
5.8 Trafikkforhold	14
5.9 Barns interesser	14
5.10 Sosial infrastruktur	14
5.11 Universell tilgjengelighet	14
5.12 Teknisk infrastruktur	14
5.13 Grunnforhold	15
5.14 Støyforhold	16
5.15 Luftforurensing	17
5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
5.17 Næring	17



5.18	Analyser og utredninger	17
5.15	Luftforurensing	17
<b>6. Beskrivelse av planforslaget</b>		<b>18</b>
6.1	Planforslagets intensjon	18
6.2	Planlagt arealbruk	19
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	20
6.4	Bebyggelsens utforming og plassering	23
6.5	Boligmiljø og bokvalitet	27
6.6	Parkering	27
6.7	Tilknytning til infrastruktur	27
6.8	Trafikkløsning	28
6.9	Miljøoppfølging	28
6.10	Universell utforming	28
6.11	Tilgjengelighet for gående og syklende	29
6.12	Uteoppholdsareal	29
6.13	Landbruksfaglige vurderinger	29
6.14	Kulturminner	29
6.15	Sosial infrastruktur	29
6.16	Plan for vann, avløp og tilknytning til offentlig nett	30
6.17	Plan for avfallshenting	30
6.18	Avbøtende tiltak og ROS-løsninger	30
6.19	Rekkefølgebestemmelser	30
<b>7. Konsekvensutredning</b>		<b>32</b>
7.1	Konsekvensutredningens konklusjon	32
<b>8. Vedlegg</b>		<b>32</b>



## Sammendrag

Planforslaget skal legge til rette for utbygging av et boligområde med 8 tomter ved Klukkargarden i Vang kommune. Tomtene har varierende størrelse fra 742 m<sup>2</sup> til 2088 m<sup>2</sup> som med lik utnyttelsesgrad på 30% BYA gir samme proporsjonale variasjon i boligstørrelser.

Det er rikelig med grønnstruktur og områder for lek og aktivitet, samtidig som at området ligger nært større sammenhengende friluftsområder. Området er også relativt nært Vang barne- og ungdomskole og Vang sentrum.

Planforslaget er vurdert til å ikke føre til vesentlige konsekvenser utover noe beslag av jordbruksareal.

## Kapittel 2: Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Hovedintensjonen bak planforslaget er å utvikle et boligfelt med 8 tomter som skal bygges ut med nøkkelferdige hus for salg. Husene skal være arkitekttegnede, modulbaserte og utformet slik at de tilpasses terrenget. Boligene skal baseres på tre og naturlige byggematerialer, og utvikles i samarbeid med lokale entreprenører så langt det er mulig.

På området ønskes det også å etableres et felles leke- og uteområde, samt å benytte mest mulig av den delen av dagens dyrkede mark som havner innenfor planområdet til felles dyrkingsjord (parsellhager) for beboerne.

Området planlegges utviklet med to typer boliger; Eneboliger for familier i etableringsfasen, og småhus/ minihus myntet på enslige og par som ser etter et spennende og mer naturnært alternativ til tradisjonelle leiligheter og rekkehus.

### 2.2 Grunneier, forslagstiller og konsulent

- **Grunneier:** Gro Stine Bø
- **Forslagstiller og utbygger:** Klukkargarden Utvikling AS (KLU), med følgende eiere:
  - Jan Egil Jægersborg og Mari Remmen (33,3%)
  - Tor Martin Iversen og Ingeborg Lunde (33,3%)
  - Rankonøse AS v/Eirik Høyme Rogn og Linn Løvlie Slette (33,3%)
- **Konsulenter:** Planforslaget utarbeides av Taktill Arkitekter AS ved Marius Waagaard og Torbjørn Tryti



## 2.3 Tidligere planforslag, historikk og utbyggingsavtaler

Idéen om å etablere et boligområde på «berget» ved Klukkargarden er ikke ny. Førrige planforslag ble fremmet i 1994, men forslaget ble ikke videre utarbeidet pga. de daværende økonomiske vilkårene.

Uavhengig av dette kom dagens initiativtakere sammen i 2017, og med et felles ønske om å bygge hus i det samme området kontaktet de grunneier Gro Stine Bø. Høsten 2018 inngikk forslagsstiller avtale med grunneier om utviklingsrettigheter med en tilhørende tidsavgrenset kjøpsopsjon på arealet.

Utbyggingselskapet Klukkargarden Utvikling AS (KLU) ble formelt stiftet i januar 2019. Prosessen med å utarbeide et boligkonsept og reguleringsplan for området gjennomføres i samarbeid med Taktil arkitekter AS.

## 2.4 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde ligger ikke inne i gjeldende kommuneplan og skal dermed konsekvensutredes, iht. forskriftens § 6 b), vedlegg 1, pkt. 25.

Planarbeidet ble derfor innledet med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Konsekvensutredningen er skilt ut som eget dokument.

Konsekvensene måles i forhold til 0-alternativet som er eksisterende situasjon.

## Kapittel 3:

# Organisering, medvirkning og planprosess

### 3.1 Organisering og styring

Taktil arkitekter AS utarbeider planprogram og reguleringsplan med konsekvensutredning på vegne av oppdragsgiver Klukkargarden Utvikling AS.

### 3.2 Medvirkning og planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt den 24.05.2019. Igangsetting av planarbeidet med forslag til planprogram ble kunngjort i Avisa Valdres og på [www.vang.kommune.no](http://www.vang.kommune.no). Den 04.07.2019 ble planprogrammet lagt ut på offentlig ettersyn og høring på kommunens nettside.

Alle naboer i nærhet til planområdet fikk tilsendt brev om oppstart av planarbeidet og høring og offentlig ettersyn av planprogrammet. Berørte myndigheter har fått e-post med brev og vedlegg om det samme. Frist for innspill til planprogrammet og varsel om oppstart av planarbeidet var 20.08.2019. Det kom seks innspill/uttalelser.

Planprogrammet ble revidert og lagt fram for politisk behandling 08.10.2019 i Hovudutval for utvikling. Det ble endelig vedtatt i Kommunestyret 13.12.2019.

Forslag til reguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil bli kunngjort i lokalpressen og legges ut på Vang kommunes nettsider.

Gjennom planprosessen vil relevante plandokumenter bli lagt ut på kommunens hjemmeside, og de samme dokumentene vil også være tilgjengelige på servicetorget i kommunehuset.

### 3.3 Fremdriftsplan

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan. Endringer i fremdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig med flere offentlige ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.



Aktivitet	2019												2020								
	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September
Avklare rammer og utfordringer				■	■	■															
Utarbeide forslag til planprogram						■															
Kunngjøring av oppstart av planarbeid							■														
Oppstartvarsel og offentlig ettersyn av forslag til planprogram							■	■													
Fastsetting av planprogram										■	■	■									
Planutvikling og utredningsarbeid, inkl. medvirkning/dialog med ulike målgrupper													■	■							
Utarbeidelse av konsekvensutredning og forslag til reguleringsplan														■	■	■					
Vedtak om utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn																	■				
Offentlig ettersyn av planforslaget																	■	■			
Utarbeidelse av endelig reguleringsplan																			■	■	
Vedtak av reguleringsplan																				■	■

## Kapittel 4:

# Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Nasjonale føringer

Planleggingen 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.

### 4.2 Regionale føringer

- Regional planstrategi for Oppland 2016-2020
- Jordvernstrategi for Oppland
- Regional plan for verdiskapning
- Regional plan for samfunnsikkerhet og beredskap 2018-2021
- Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland

### 4.3 Kommunale føringer

#### **Kommuneplan 2015-2027 (vedtatt 18.12.2014, revidert 12.02.2015)**

Eiendommen er regulert under arealdelen av kommuneplanen i Vang kommune 2015-2027. Bestemmelsene til arealplanen inneholder ingen særskilte begrensninger i utviklingen av den aktuelle eiendommen, men planområdet er ikke regulert til bolig. Dette utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

### 4.4 Forholdet til den gjeldende kommuneplanen og regionale og statlige føringer

#### **Særskilte momenter ift. Kommuneplan 2015-2027**

Særskilte momenter ift. gjeldende Kommuneplan er nedenfor opplistet og beskrevet punktvis med referanse til nummererte avsnitt i føresegner og retningslinjer for kommuneplanens arealdel.

#### • **Jordlova §9**

Det blir nødvendig å omdisponere jordbruksareal til anlegging av adkomstvei (464 m<sup>2</sup>) og til fellesarealer (1111 m<sup>2</sup>). Det skal ikke bygges boliger eller permanent bebyggelse på det omdisponerte jordbruksarealet, bortsett fra trafostasjon og eventuelle konstruksjoner ifm. avfallshåndtering. Av fellesarealene skal 840 m<sup>2</sup> av eksisterende jordbruksareal benyttes til parsellhager for beboerne. Totalt 1575 m<sup>2</sup> jordbruksareal blir innlemmet i planområdet. Se detaljert arealregnskap i konsekvensutredningen.

#### • **1.4 Funksjonsklasser, avkjøringer og byggegrense langs vei (pbl § 11-10 nr. 4)**

*Forhold til Veglova §29 – Byggegrense til vei*

Funksjonsklasse E - Lokal tilkomstveg, 15m. Adkomstvei er planlagt mellom langsgående kulturminne (gøte) og boliger. Kulturminnet bestemmer plassering av veitrase. 15 meter byggegrense mot vei gjør at bebyggelse på sørvestside av vei må ligge i terreng med fall på 1:2.





En byggegrense på 10 meter fra vei vil muliggjøre plassering av boligene i mindre ulendt terreng. Gøte/gangvei og topografi gjør siktforhold rundt veien gode ved 10 meter byggegrense. Trafikkforholdene vil være oversiktlige og ha lav belastning. Fra senterlinje i snuhammer vil byggegrense settes til 7 meter. Se pkt 6.3.8.

- **1.5 Bygge- og anleggstiltak mot vassdrag (pbl § 1-11 nr. 5)**

I kommuneplanen er det definert en byggegrense på 30 meter fra vassdrag for bygge- og anleggstiltak om ikke annet er bestemt i godkjent reguleringsplan. KLU ønsker å etablere en byggegrense på 20 meter i reguleringsplanen for dette området. Dette vil ikke være i strid med formålet for bestemmelsen da en 20 meters byggegrense vil ligge minimum 5m høyere enn vassdraget i en vinkelrett linje ut fra vassdraget. Byggetiltak vil dermed ikke være utsatt for risiko for flom. Området dette gjelder har kort vei ned til fast fjell og er derfor ikke utsatt for rasfare. Se konsekvensutredning.

- **1.6 Universell utforming og krav til tilgjengelighet (pbl § 11-9 nr. 5)**

Området som ønskes utbygd har mye ulendt terreng med en stor arealandel eksponert fjellgrunn. Å måtte sprengne ut og planere tomter vil være et brutalt inngrep i topografien ved utbygging her. KLU har som intensjon å bygge arkitekttegnede boliger som i stor grad tilpasses, og forholder seg til, eksisterende terreng og vegetasjon. Topografien kan gjøre trinnfri adkomst til boligene problematisk på flere av tomtene. Av 8 planlagte boligtomter vil det være uproblematisk med trinnfri adkomst til 3 av boligene. Det vil si 37,5% av boligene, som er i henhold til Kommuneplanens føringer på mellom 25-50% universelt utformede boliger for områder med flere enn fire boliger.

- **1.7 Leke-, ute- og oppholdsareal (pbl § 11-9 nr.5)**

Området er planlagt med totalt 4,83 DAA fellesareal. Dette betyr 604 m<sup>2</sup> pr boenhet. De 8 tomtene har en snittstørrelse på 1,3 DAA. Minimumskravet til lekeareal i Kommuneplanen er 25 m<sup>2</sup> pr boenhet (samlet 200 m<sup>2</sup> ved 8 tomter). Det er planlagt med 240 m<sup>2</sup> lekeareal.

- **1.10 Hensyn til eksisterende bygninger, kulturminner og kulturmiljø**

Et kulturminne av nyere dato er registrert på området, i form av en gøte med tilstøtende rydningsrøys. I endelig uttalelse om forholdet til kulturminner på 42/1 fra Torill Skillingsaas Nygård (konservator/arkeolog i Oppland fylkeskommune) den 04.10.2018 opplyser hun at fylkeskommunen ikke vil komme med formelle krav til bevaring av kulturminnet, men oppfordrer til å bevare så mye som mulig av anlegget. KLU har til intensjon å bevare og restaurere steingjerdene i gøta og benytte den som en gangsti gjennom området.

- **2.2.1 Parkering**

KLU ønsker å gjøre om kravet til biloppstillingsplasser for boenheter på tomter med spesielt ulendt terreng og/eller redusert areal. Kravet om 2 biloppstillingsplasser skal opprettholdes med 1 biloppstillingsplass (18 m<sup>2</sup>) på egen tomt og 1 biloppstillingsplass på fellesareal f\_BAB2 som er bedre egnet for parkering. Dette gjelder tomtene T5, T7 og T8.

- **2.2.2.2 Utforming**

KLU ønsker å bygge ut hele området med 8 arkitekttegnede boliger med enhetlig utforming, uttrykk og materialbruk planlagt under en helhet. Som nevnt i kommentar til punkt 1.6 innebærer dette også en høy grad av terrengtilpasning og skånsom bearbeiding av tomt. KLU ser for seg en naturlig og matt materialpalett av ubehandlet/mørkbeiset tre og stein/betong eller naturfarget tegl. Intensjonen er at boligene, med hjelp av disse grepene, skal skli diskret inn i eksisterende natur og landskap.



## Klukkargrende

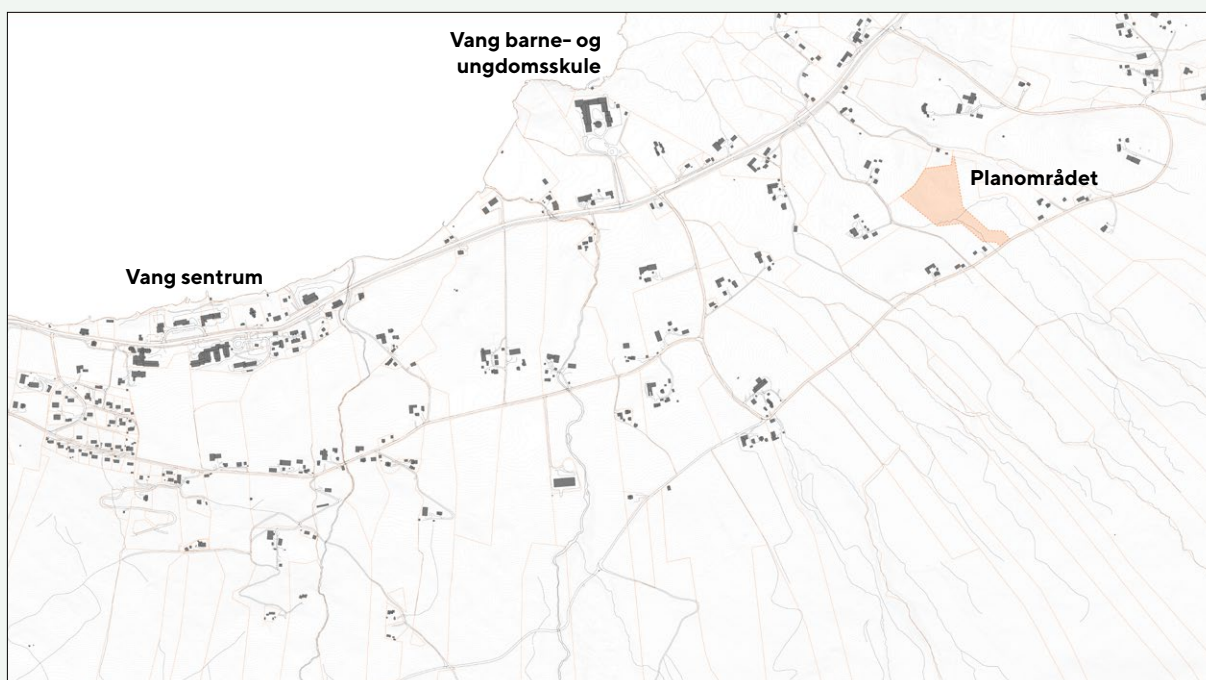
For å åpne opp for et boligkonsept som skal gi en enhetlig og stedstilpasset arkitektur for området, ønsker KLU å avvike fra følgende punkter i Kommuneplanen i Reguleringsplanen for Klukkargrende:

- *Bustader skal ha ei klar lengderetning som følger høgdekotene.*
- *Bygg med mønetak skal ha hovudmøneretning som følger byggjet si lengderetning.*
- *Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.*
- *Mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 meter og gesimshøgde ikkje overstige 7,0 meter.*
- *Opphavleg terreng bør ikkje bli endra meir enn 1,5 meter.*

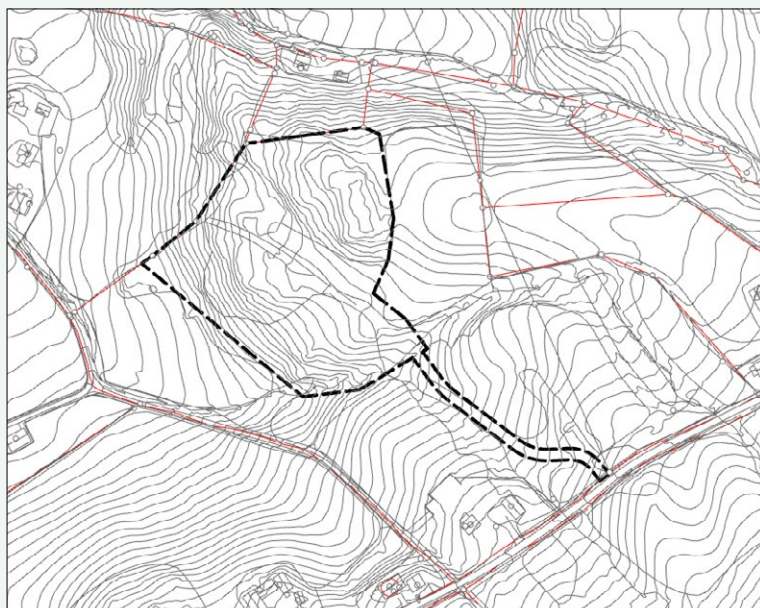
Forslagene til endring er beskrevet under punkt 6.4.

## Kapittel 5: Beskrivelse av planområdet og eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet



F-5.1 Planområdet ligger 2 km rett øst for Vang sentrum på gnr. 42 bnr. 1 (Kart: TAKTIL arkitekter)



F-5.2 Oversiktskart med ytre planavgrensning  
(Kart: TAKTIL arkitekter)



F-5.3 Kartgrunnlag med ortofoto (TAKTIL arkitekter)

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området benyttes i dag i hovedsak som beiteområde. Se arealregnskap i konsekvensutredning for detaljert arealbeskrivelse. Gnr/bnr 43/5 på nordsiden av området er en fritidsboligtomt med én fritidsbolig. Øvrig tilstøtende areal er landbrukseiendommer med gressproduksjon og beitearealer.

## 5.3 Stedets karakter og landskap

Fra avstand fremstår området i dag som en skogkledd forhøyning i kulturlandskapet. Deler av planområdet har et relativt bratt terreng med helning vestover mot sentrum og Vangsmjøsa. Det ligger et spesielt bratt parti utenfor planområdet mot nabo i nord.

Hele området har relativt gode utsikts- og solforhold med store deler av arealet hellende mot sørvest og vest, som også er retningen med best utsikt.

Arealet består i hovedsak av lauvskog av osp og bjørk, med deler av innmarksbeite og noe dyrket mark. På store deler av området er det synlig fjell i dagen, samt ei gammel gøte og flere rydningsrøyser.

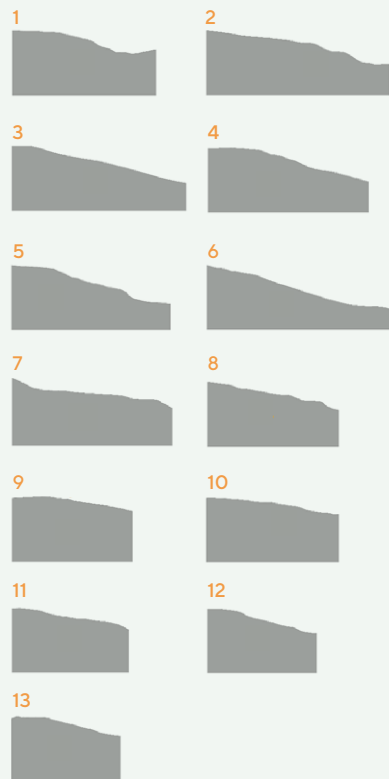
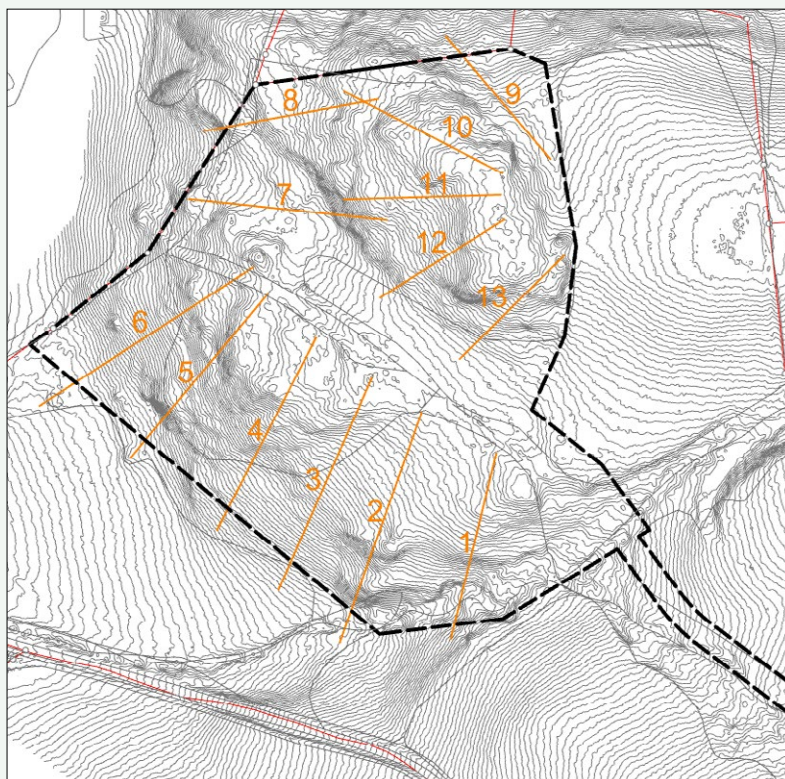
Det går en bekk igjennom sørsiden av planområdet.



F-5.4 Utsikt fra T1 (Foto: TAKTIL arkitekter)



F-5.5 Bekk (Foto: TAKTIL arkitekter)



F-5.6 Kart over området med 25cm høydekoter og terrengsnitt (Tegn: TAKTIL arkitekter)

## 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ved befaring gjort i 1994, på henvisning fra Oppland fylkeskommune, ble det funnet ei gøte (også kalt gjeil/gutu) og ei rydningsrøys på området.

I endelig uttalelse (e-post av 04.10.2018 til KLU) om forholdet til kulturminner på 42/1 fra Torill Skillingsaas Nygård, konservator/ arkeolog i Oppland fylkeskommune, opplyser hun at fylkeskommunen ikke vil komme med formelle krav til bevaring av kulturminnet, men oppfordrer til å bevare så mye som mulig av anlegget.



F-5.7 Gøte i 2018 (foto: TAKTIL arkitekter)

## 5.5 Naturverdier

Undersøkelse av databasene Naturbase og Artskart (artsdatabanken) viser at det ikke er registrert truede arter, truede eller utvalgte naturtyper, viktige naturtypelokaliteter, verneområder o.l. innenfor,



eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Det er heller ikke registrert noen fremmede arter. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til risiko iht. Naturmangfoldlovens § 8.

### 5.6 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området er i dag inngjerdet beiteareal og benyttes så vidt forslagsstiller er bekjent i liten eller ingen grad til rekreasjon. Potensialet er derimot stort for rekreasjonsbruk og gode uteoppholdsareal for boligområdet.

### 5.7 Landbruk

En smal stripe med dyrkbar mark på 1396 m<sup>2</sup> strekker seg inn på planområdet. Arealet er en del av en større jordlapp på 7,65 DAA. Adkomstvei til området vil i tillegg berøre en jordlapp på 7 DAA på sørsiden av planområdet. Se detaljert arealregnskap i konsekvensutredningen.

### 5.8 Trafikkforhold

Det er i dag ingen ferdsel igjennom området. De nærmeste veiene er den kommunale Klukkargardsvegen i sør, og den private Bøgøta i vest.

### 5.9 Barns interesser

Barn og unge antas å ha lite interesser i planområdet slik det er i dag, da det ikke omfatter lekeplass, friluftsområde eller annet areal som kan tenkes å være viktig som leke- eller uteoppholdsareal.

### 5.10 Sosial infrastruktur

Området ligger ca 2 km fra Vang sentrum, med barnehage, legekantor, post og matbutikk og 1,3 km fra Vang barne- og ungdomsskole.

### 5.11 Universell tilgjengelighet

Ikke relevant med dagens bruk.

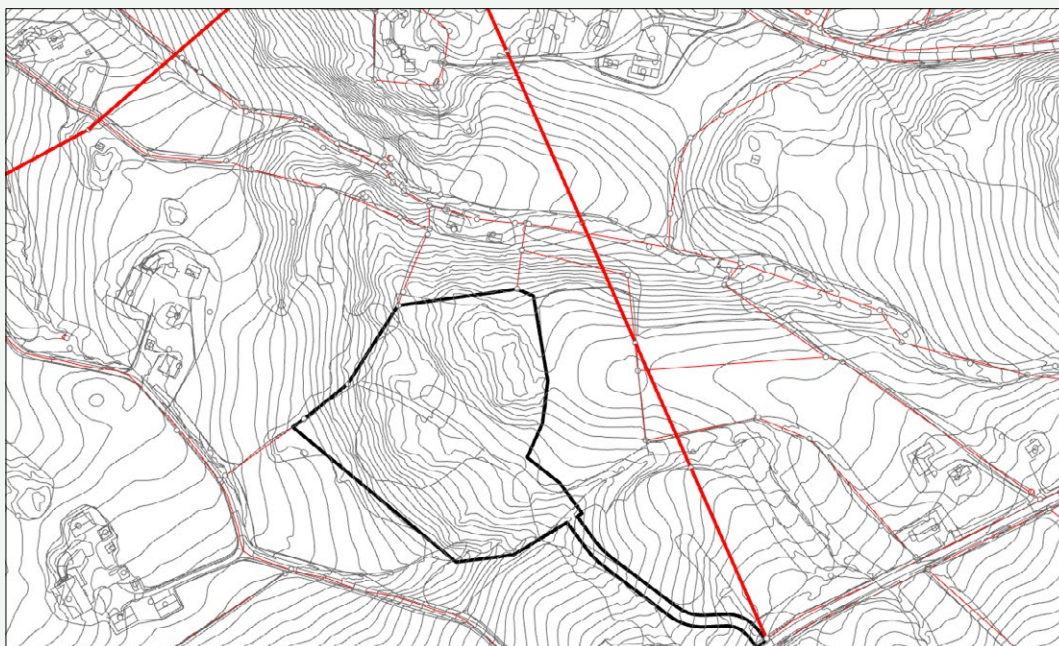
### 5.12 Teknisk infrastruktur

#### 5.12.1 Vann og avløp

I dag er det ikke kommunalt vann- og avløpsnett til området. Nærliggende eiendommer har private VA-løsninger. Rammeplan VA for Vang sentrum er under utvikling med planer om å føre kommunalt vann og avløp til området. I så tilfelle er det et krav om å koble seg til kommunalt VA jfr. Kommuneplanen.

#### 5.12.2 Energiforsyning

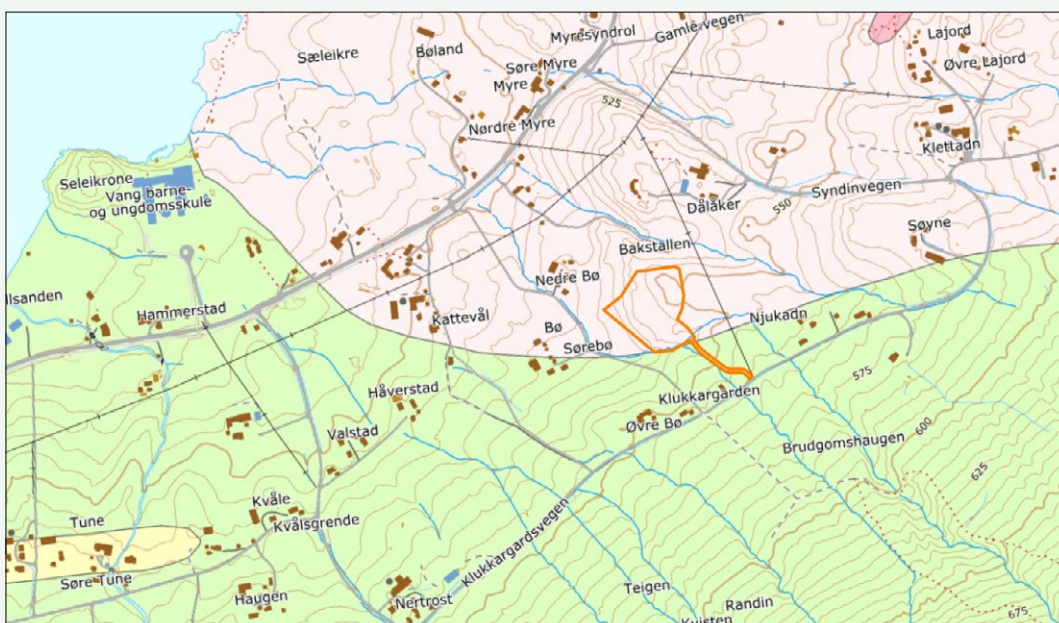
Det går i dag ei høyspentlinje rett øst for planområdet. Se figur F-5.8.



F-5.8 Kart som illustrerer høyspentlinje i rødt sett i forhold til planområdet (Kart: TAKTIL arkitekter)

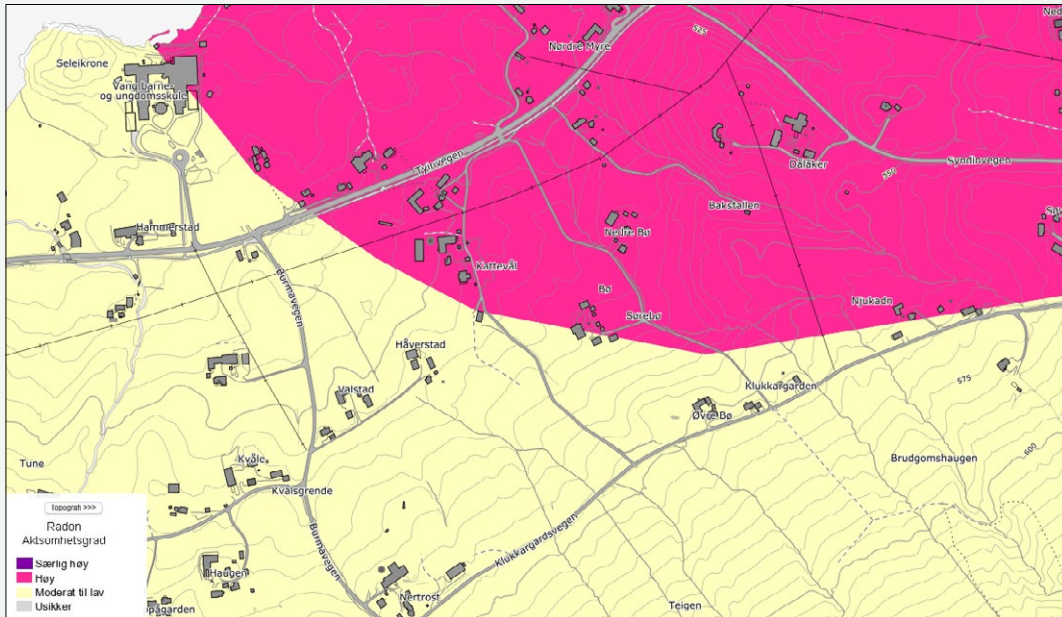
## 5.13 Grunnforhold

Grunnen består i stor grad av morenemateriale, stedvis med stor mektighet ifølge NGU sin løsmassedatabase. Det er også mye fjell i dagen i områdets høyeste deler. Berggrunnen er registrert som Granodiorittsk gneis i NGU sin berggrunnsdatabase. På sørsiden av bekken grenser planområdet til «Vangsdekket» med fyllitt til kvartsfyllitt, grå; underordnet grafittisk fyllitt, mørk kvartsitt og finkornet grå kalkspatmarmor. Kambro-ordovisisk alder (geo.ngu.no). Vei f\_SV1 går inn i dette partiet opp mot Klukkargardsvegen.



F-5.9 Berggrunn. «Vangsdekket» i grønt, granodiorittsk gneis i rosa (Kart: geo.ngu.no)

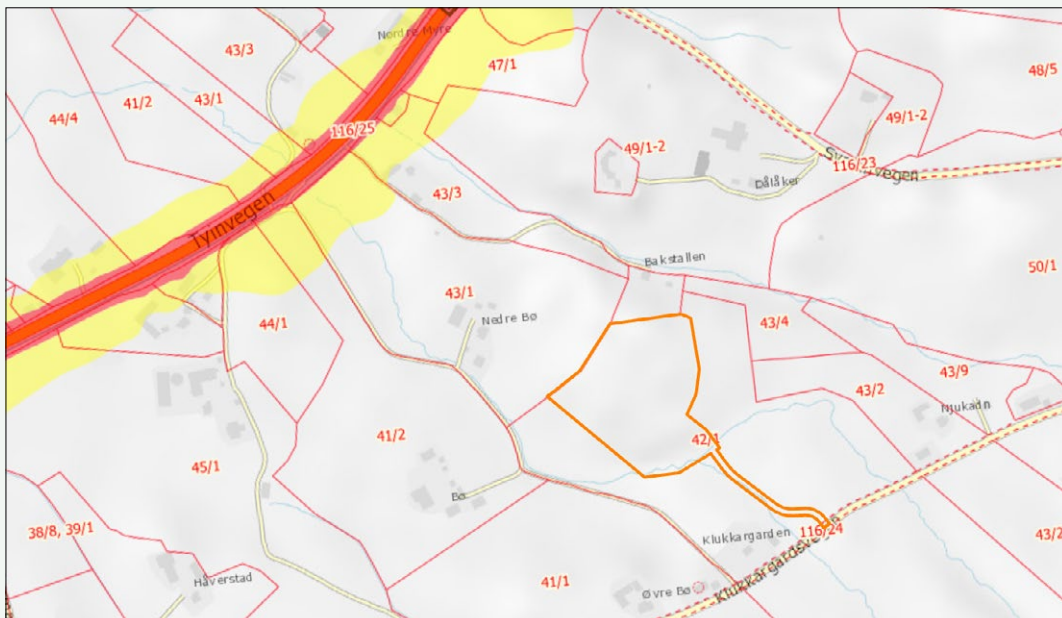
NGUs radonkart viser at det er høy aktsomhetsgrad for radon på hoveddelen av planområdet.



F-5.10 Aktsomhetskart radon (Kart: NGU)

### 5.14 Støyforhold

Statens vegvesen sitt støyvarselkart viser at arealet er utenfor gul støvsone fra E16 og er dermed ikke støysatt i henhold til Regjeringens retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).



F-5.11 Støyvarselkart fra Statens Vegvesen (Kart: vegvesen.maps.arcgis.com)





### 5.15 Luftforurensing

Norsk Institutt for Luftforskning nettside [luftkvalitet.info](http://luftkvalitet.info) viser ingen målinger av dårlig luftkvalitet for området.

### 5.16 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en samlet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet i henhold til etablerte sjekklister. Følgende hendelser vurderes som aktuelle farer og uønskede hendelser iht.

ROS- analysen:

- Masseras/-skred
- Vannforsyning
- Radonfare
- Skader ved flom

### 5.17 Næring

Området benyttes i dag til beiteareal.

### 5.18 Analyser og utredninger

TAKTIL arkitekter AS har på vegne av Klukkargarden Utvikling AS gjennomført en analyse for å vurdere egnetheten til 8 potensielle tomter i forkant av planarbeidet. Utover dette er det ikke utarbeidet analyser eller utredninger, og det vurderes ikke å være behov for andre utredninger enn den obligatoriske planbeskrivelsen med konsekvensutredning og ROS-analysen iht. plan- og bygningsloven (PBL) §§ 4-2 og 4-3.



## Kapittel 6: Beskrivelse av planforslaget

Kapittel 5 beskriver «0-alternativet», altså dagens situasjon.  
Dette kapitlet beskriver Hovedalternativet.

### 6.1 Planforslagets intensjon

Intensjonen med utviklingen av Klukkargrende er å tilføre boligmarkedet i Vang et større spekter av muligheter for potensielle boligkjøpere. Erfaringen tilsier at etterspørselen etter attraktive boliger i Vang er høy, og forslagsstiller mener at gode boliger og bomiljøer i seg selv kan være en viktig medvirkende faktor for tilflytting og vekst. Forslagsstiller planlegger å utvikle området med 8 nøkkelferdige boliger for salg til målgrupper som per i dag i liten - eller ingen - grad finner aktuelle objekter på boligmarkedet her. Området planlegges utviklet med 4 større eneboliger og 4 småhus, myntet på følgende målgrupper:

1. Familier som ønsker seg moderne boliger med høyt miljøfokus og lite fotavtrykk, beliggende i et område tett på kulturlandskap og store naturkvaliteter
2. Enslige og par som ønsker seg en mindre, enklere og vedlikeholdsfri bolig, med større boltreplass og en nærhet til naturen som tradisjonelle leiligheter og tomannsboliger ikke kan gi

I sum vil dette gi området en blandet demografi med flere generasjoner blant beboerne, som forslagsstiller mener vil danne et godt grunnlag for et godt, trygt og variert bomiljø.

Området har i tillegg svært gode sol- og utsiktsforhold, og er tett på bygda med gang- og sykkelvei uten trafikkonflikt, både til skole, barnehage og sentrum. Kulturlandskapet i området sørger for at småbrukfølelsen er tilstede, men uten at man får det merarbeidet som medfølger et småbruk.

#### Viktige fokuspunkter for utviklingen av Klukkargrende:

1. Planlegge adkomstveilinje som fører til minimale terrenginngrep.
2. Minimere landskapsbearbeiding gjennom å tilpasse bebyggelse til terreng og vegetasjon og benytte punktfundament eller annet alternativ til fylling og platefundament.
3. I størst mulig grad benytte kortreiste, naturlige og resirkulerbare materialer.
4. Planlegge og tegne ut alle boligene under ett helhetlig konsept med lik materialpalett bygd rundt de samme kvalitetene.
5. Utvikle bærekraftige byggemetoder i samarbeid med lokale leverandører og håndverkere.
6. Tilrettelegge for aktiv bruk av naturen og naturressursene tilknyttet boligene.

Med nøkkelferdige hus blir terskelen lavere for å realisere boligdrømmen i Vang. Det er i svært liten grad utviklet boligprosjekter etter denne «malen» andre steder i bygde-Norge, og forslagsstiller håper derfor å kunne bidra til at Vang befester sin posisjon som en attraktiv og nyskapende kommune også på boligfronten.

## 6.2 Planlagt arealbruk



F-6.1 Plankart (TAKTIL arkitekter)

### 6.2.1 Hensikt og reguleringsformål

Hovedhensikten med plan og bestemmelser er å tilrettelegge for boligbebyggelse med fellesarealer. Det regulerte planområdet har følgende reguleringsformål og arealer:

Navn	Arealformål	SOSI-kode	Areal	
B1	Bolig 1	Boligbebyggelse	1110	5850 m <sup>2</sup>
B2	Bolig 2	Boligbebyggelse	1110	1836 m <sup>2</sup>
B3	Bolig 3	Boligbebyggelse	1110	2802 m <sup>2</sup>
f_BPH1	Parsellhage 1	Parsellhage	1630	602 m <sup>2</sup>
f_BPH2	Parsellhage 2	Parsellhage	1630	342 m <sup>2</sup>
f_LFH1	Gøte 1	Særlige landskapshensyn	5500	374 m <sup>2</sup>
f_LFH2	Gøte 2	Særlige landskapshensyn	5500	279 m <sup>2</sup>
f_LFH3	Gøte 3	Særlige landskapshensyn	5500	199 m <sup>2</sup>
f_BAB1	Renovasjon og energi	Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	206 m <sup>2</sup>
f_BAB2	Fellesareal med felleshus	Andre typer bebyggelse og anlegg	1500	594 m <sup>2</sup>
f_LF1	Friluftareal 1	Friluftformål	5130	580 m <sup>2</sup>
f_LF2	Friluftareal 2	Friluftformål	5130	1423 m <sup>2</sup>
f_LF3	Friluftareal 3	Friluftformål	5130	80 m <sup>2</sup>
f_BLK	Lekeplass	Lekeplass	1610	241 m <sup>2</sup>
f_SV1-3	Vei	Vei	2010	2596 m <sup>2</sup>
<b>Sum</b>				<b>17 983 m<sup>2</sup></b>

T-6.1 Arealformålsregnskap (TAKTIL arkitekter)



## 6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.3.1 Bolig B1-B3

Formål: Boligbebyggelse (1110)

Areal: 10 547 m<sup>2</sup>

Boligbebyggelse fordelt på tre områder, B1-B3:

1. B1 - 5850 m<sup>2</sup> - Består av tomt T1-T3
  2. B2 - 1836 m<sup>2</sup> - Består av tomt T4-T5
  3. B3 - 2802 m<sup>2</sup> - Består av tomt T6-T8
- Utnyttelsesgraden settes til %-BYA = 30%.
  - BYA skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> ihht kommuneplanen.
  - Som et avbøtende tiltak og estetisk grep skal bebyggelsen reguleres til å ha en naturlig fargepalett for å redusere boligområdets visuelle virkning i kulturlandskapet.
  - Bakgrunn for fellesbestemmelser til utforming, høyder og plassering er nærmere beskrevet under kapittel 6.4.

### 6.3.2 Renovasjonsanlegg og Trafostasjon f\_BAB1

Formål: Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Areal: 206 m<sup>2</sup>

- Området er satt av til felles søppelhåndtering og trafostasjon. Plassering av trafostasjon er foreløpig ikke definert. Den kan ikke ligge innenfor faresone for flom.
- Kompostanlegg skal ligge i tilknytning til parsellhage f\_BPH2.

### 6.3.3 Fellesområde med bebyggelse f\_BAB2

Formål: Andre typer bebyggelse og anlegg (1500)

Areal: 594 m<sup>2</sup>

- Området er satt av til felles formål med bebyggelse for beboerne.
- Bebyggelsen skal ha byggegrense 7 meter fra midtlinje vei og 4 meter fra tilstøtende boligtomter og parsellhage.
- Bebyggd areal - BYA skal være lik eller mindre enn 30%.
- Hjemmelshaver til tomt 4 har rett til å opprette adkomstvei over f\_BAB2. Veien skal anlegges med minste nødvendige beslag på f\_BAB2.
- Det skal opprettes 4 biloppstillingsplasser på f\_BAB2. Hjemmelshavere av tomt 5, 7 og 8 disponerer én biloppstillingsplass hver og en av plassene er felles gjesteparkering.
- Utforming og plassering av fellesbygg er beskrevet under pkt 6.4.

### 6.3.4 Lekeplass f\_BLK

Formål: Lekeplass (1610)

Areal: 240 m<sup>2</sup>

- Området øremerkes til lekeinstallasjoner. Tilknyttet friluftsområde (f\_LF2) vil også kunne fungere som lekeareal i praksis.



- I kommuneplanen er kravet til lekeareal 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Med 8 tomter tilsvarer dette minimum 200 m<sup>2</sup> med lekeareal.
- Lekearealet ligger oversiktlig til ved ankomsten til området. Gøta f\_LLH3 med dobbelt steingjerde ligger mellom lekearealet og adkomstveien f\_SV1 som en buffersone. Lekearealet skal ha universell utforming i den utstrekning terrenget tillater.

### 6.3.5 Friluftsområde f\_LF1-f\_LF3

**Formål: Friluftsområde (5130)**

**Areal: 2003 m<sup>2</sup>**

**f\_LF1 - 580 m<sup>2</sup>**

- Friluftsområdet har som formål å sikre at vegetasjonen bevares på den høyeste delen av planområdet i tilknytning til tomt T6, T7 og T8. Vegetasjonen vil sørge for at bebyggelsen på disse tomtene ikke ligger i ren silhuett over høydedraget. Trefelling i dette området skal reguleres særskilt i vegetasjonsplan for Klukkargrende.
- Området rundt det høyeste punktet i planområdet har potensiale til å bli et velegnet område for samling og uteaktivitet for beboerne. Friluftsområdet bidrar også til en luftig og usjenerende kobling mellom de tre tilknyttede tomtene og som gradvis overgang til LNF-område.

**f\_LF2 - 1423 m<sup>2</sup>**

- Friluftsområdet er planlagt for å gi alle beboerne tilgang på arealet langs bekken. Dette er et attraktivt område med mye potensiale for uteaktivitet for beboere og spesielt barn og unge. Det skal åpnes opp for opprettelse av lette konstruksjoner og anlegg som kan fremme bruk og aktivitet langs bekken. Alle tiltak her må være reversible.

**f\_LF3 - 80 m<sup>2</sup>**

- Friluftsområdet skal fungere som en buffersone mellom veiareal og naboeiendom (43/5). Arealet kan benyttes til snødeponi. Området må dreneres bort fra 43/5.

### 6.3.6 Kulturminne - gøte f\_LLH1-f\_LLH3

**Formål: Særlige landskapshensyn (5500)**

**Areal: 852 m<sup>2</sup>**

1. f\_LLH1 - 374 m<sup>2</sup>
2. f\_LLH2 - 279 m<sup>2</sup>
3. f\_LLH3 - 199 m<sup>2</sup>

- Som omtalt under punkt 5.4 ligger det rester av et dobbelt steingjerde (gøte/gjeil/gutu) i planområdet. Kulturminnet skal restaureres i områdene f\_LLH1, f\_LLH2 og f\_LLH3.

### 6.3.7 Parselhage f\_BPH1-f\_BPH2

**Formål: Parselhage (1630)**

**Areal: 944 m<sup>2</sup>**

- En stor andel av arealet i planområdet som i dag er dyrket mark (se arealregnskap i konsekvensutredningen) skal reguleres til felles parselhage for beboerne i Klukkargrende, med unntak av adkomstveien som må krysse eksisterende dyrkbart areal.



- Arealet inkluderer også jordlapper på til sammen 144 m<sup>2</sup> som ligger tett på dyrkbart areal, men som ikke er registrert som dyrket mark idag. Av eksisterende dyrkbart areal er det 840 m<sup>2</sup> som blir parsellhage.

### f\_BPH1 - 602 m<sup>2</sup>

- Arealet ligger på vestsiden av veikrysningen f\_SV2 vil ha tilknytning til fellesarealet f\_BAB2 hvor det kan oppføres uthus som kan betjene parsellhagene.

### f\_BPH2 - 342 m<sup>2</sup>

- Arealet ligger på østsiden av f\_SV2 med tilknytning til f\_BAB1 med mulighet for kompostanlegg.

## 6.3.8 Vei f\_SV1-f\_SV3

**Formål:** Vei (2010)

**Areal:** 2596 m<sup>2</sup>

- Det er et avbøtende tiltak å holde veibredde så lav som mulig for å redusere behov for irreversibel omregulering av dyrkbart areal, samt redusere størrelse på fyllinger og skjæringer i skrånende terreng.
- Den private adkomstveien består av tre deler:

### f\_SV1 – koblingen mellom Klukkargardsvegen og planområdet

- Det ble vurdert flere ulike traseer for dette veistykket. Etter befarings på stedet ble det konkludert med at valgte trasé er det beste alternativet. Av vurderte traseer er det den korteste kobling til Klukkargardsvegen med det minste overlappet med dyrket mark. Forslagsstiller ser ikke behov for å utrede valg av trasé med bakgrunn i mangel på gode sammenlignbare alternativ.
- f\_SV1 har en lengde på 204 meter fra Klukkargardsvegen til veiskillet inne på planområdet.
- 150 meter fra klukkargardsvegen må f\_SV1 krysse bekk. Valgte løsning for å krysse bekk må dimensjoneres etter 200-årsflom med klimapåslag (se konsekvensutredning).
- Veien skal betjene 8 eneboligtomter T1-T8. Kjørebredde er 5 meter og regulert veibredde er 7 meter.
- f\_SV1 og snuplass i krysset for f\_SV1-f\_SV2-f\_SV3 er dimensjonert for lastebil (L).

### f\_SV2 – Kobling fra vei f\_SV1 til tomtene T1-T4

- Veien skal betjene 4 eneboligtomter, T1-T4. Byggegrense fra senterlinje vei settes til 7 meter.
- Veiens lengde fra kryss mot f\_SV1 til og med snuhammer er 76 meter.
- Veien må krysse gøte/kulturminnet (f\_LLH) og gå parallelt med dette på sørvestre side på et relativt flatt parti. Trasé for f\_SV2 er lagt tett på f\_LLH for at byggegrensene på boligtomtene skal ligge så langt inn på det flate platået som mulig, uten at veien (f\_SV2) overlapper med kulturminnet (f\_LLH). Hensynet vil føre til forenklet adkomst til boligene og minimering av behovet for bearbeiding av tomt. Økt avstand fra senterlinje vei til byggegrense vil få store konsekvenser for plassering av boligene.
- f\_SV2 skal kun betjene personbiler (P) og er dimensjonert for dette. Kjørebredde er 4 meter og regulert veibredde 6 meter. Lengde på snuhammerens armer målt fra midtlinje er 10 meter og 9 meter. Endepunkt i begge armer skal tjene som avkjørsel til tomtene og vil forlenges inn på privat eiendom. Minste svingradius i senterlinje er 7 meter (i snuhammer).
- Byggegrense fra senterlinje i snuhammer settes til 5 meter. Dette vil ikke påvirke siktlinjer. Innskrenkningen av byggegrense vil kun gjelde i ende av snuhammer på tomt T3. Det vil være lite trafikk i denne delen av veien siden den i hovedsak kun skal betjene denne tomten.

### f\_SV3 – Kobling fra vei f\_SV1 til tomtene T5-T8

- Veien skal betjene 4 eneboligtomter, T5-T8. Byggegrense fra senterlinje vei settes til 7 meter.

- Veiens lengde fra kryss mot f\_SV1 til og med snuhammer er 104 meter.
- I planforslaget skal f\_SV3 krysse dyrket mark for å betjene T5-T8. Alternative traseer for å nå frem til tomtene uten å krysse dyrket mark er vurdert til å være uforholdsmessig kompliserende og vil føre til dårlig utnyttelse av tomtarealet. Valgte trasé er planlagt ut fra et hovedmål om å overlape med minimalt av eksisterende dyrket mark. Veien krysser jordarealet vinkelrett før den svinger inn på høydekurven den skal følge frem til snuplassen.
- f\_SV3 skal betjene personbiler (P) og er dimensjonert for dette. Kjørebredde er 4 meter og regulert veibredde 6 meter. Lengde på snuhammerens armer målt fra midtlinje er 9 meter og 9 meter. Endepunkt i begge armer skal tjene som avkjørsel til tomtene og vil forlenges inn på privat eiendom. Minste svingradius i senterlinje er 7 meter (i snuhammer).
- Byggegrense fra senterlinje i snuhammer settes til 5 meter. Dette vil ikke påvirke siktlinjer. Det vil bli lav trafikkmengde i ende av vei siden snuhammer i hovedsak kun vil betjene de to tilknyttede tomtene T5 og T6.
- f\_SV3 skal ha svakt fall mot vest for å sikre at overvann ledes bort fra f\_LF3.

## 6.4 Bebyggelsens utforming og plassering

### 6.4.1 Tomt og terreng

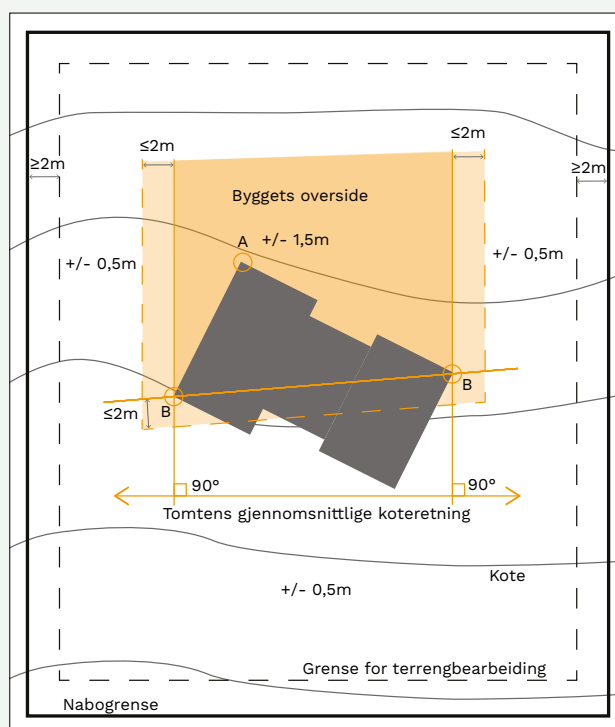
God tilpasning til eksisterende terreng er et viktig fokuspunkt for KLU. Reguleringsbestemmelsene må være godt balansert mellom å være åpent for gjennomførbarhet av utbygging og nulltoleranse for terrengbearbeiding.

Det tillates endring av terreng med maks 0,5 meter avvik fra eksisterende terreng. Stigningsforhold på terrengfylling kan være opptil 50%. Det tillates støttemur på opptil 0,5 meter høyde. Det er ikke tillatt med oppfylling under byggets grunnflate. Ved terrassering av terrenginngrep skal minste avstand mellom terrenginngrepene være 3 meter i terrengets fallretning.

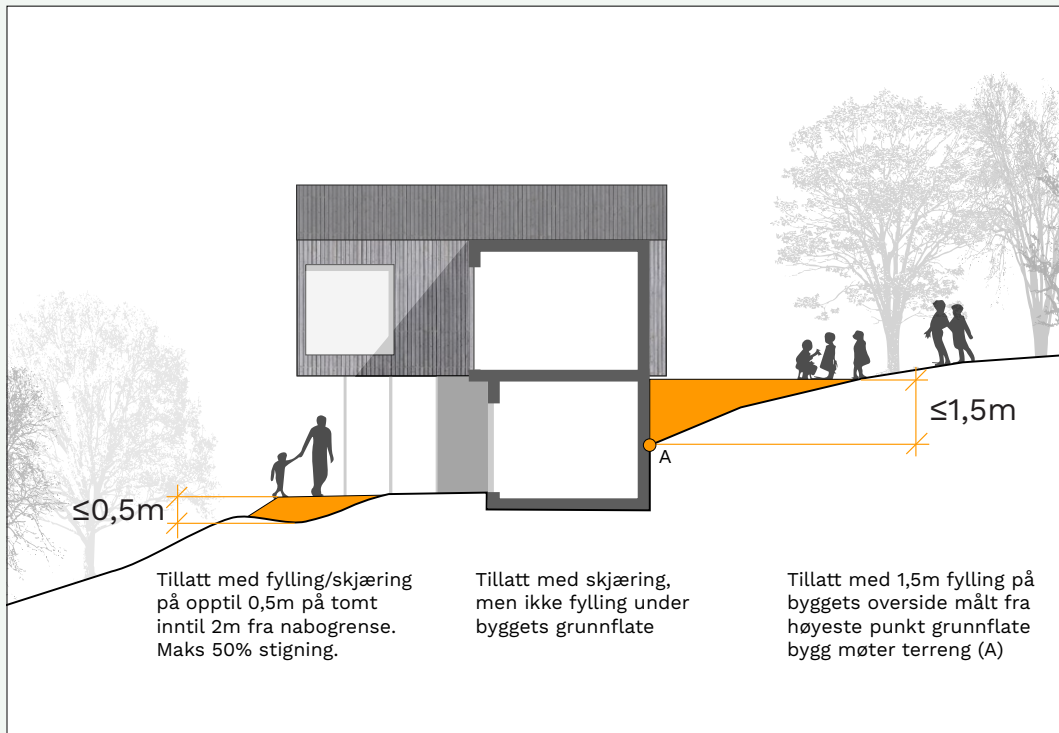
Det tillates økt terrengendring av tomtene i bebyggelsens overside for å legge til rette for økt tilgjengelighet fra boligene til bakkeplan og bruksmuligheter av uteareal på bratte tomt. Fyllingen kan ikke overskride 1,5 meter målt fra det høyeste punktet hvor bygget møter eksisterende terrenglinje (punkt A på figur 6.2).

Byggets overside begrenses av linjer trukket fra byggets ytterpunkter vinkelrett på gjennomsnittlig koteretning, mot terrengets fall (se F-6.3). Fylling må være redusert til maks 0,5 meter ikke lengre enn 2 meter fra grense til området definert som byggets overside.

Det er ikke tillatt med terrengbearbeiding nærmere enn 2 meter fra nabogrense.



F-6.2 Konseptplan av tillatt terrengfylling (Tegn.: TAKTIL arkitekter)



F-6.3 Konseptsnitt av tillatt terrengfylling (Tegn.: TAKTIL arkitekter)

### 6.4.2 Høyder og utforming

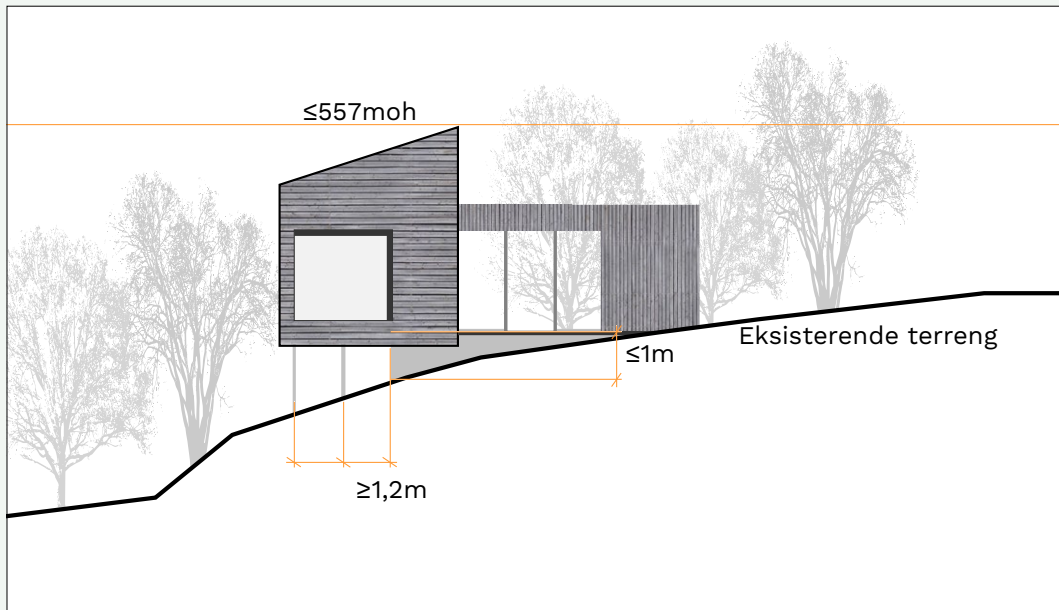
God tilpasning til eksisterende terreng er et viktig fokuspunkt for KLU. Reguleringsbestemmelsene må være godt balansert mellom å være åpent for gjennomførbarhet av utbygging og nulltoleranse for terrengbearbeiding.

Reguleringsbestemmelsene må være åpne for at bebyggelsen kan få en utforming som gjør det mulig å tilpasse den til eksisterende terreng, samtidig som bebyggelsen i hele boligområdet får et enhetlig uttrykk. Det ønskes derfor å unnlate regulering av takform og møneretning i forhold til terrengfall i bestemmelsene for at bygningskroppen skal kunne formes etter topografien.

Uten regulert takform og retning i bestemmelsene kan man risikere at det tillates store og høye flater sett fra sider med byggets laveste punkter. Øvre grenser for gesims- og mønehøyder bør derfor fastsettes målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng og ikke gjennomsnittlig planert terreng. De fleste av tomtene på Klukkargrende har relativt stort terrengfall. Ved å måle fra eksisterende terreng unngås manipulering av terreng for å redusere gjeldende målbare byggehøyder.

Hvis overkant av innvendig gulvnivå mot grunn ligger over 1 meter høyere enn eksisterende terreng skal det benyttes punktfundamentering under hele delen av bygningskroppen hvor dette gjelder. Punktfundamentene må ha en typisk senterlinjeavstand på minimum 1,2 meter (se figur 6.4).





F-6.4 Konseptsnitt av høydebegrensning og krav til punktfundament (Tegn.: TAKTIL arkitekter)

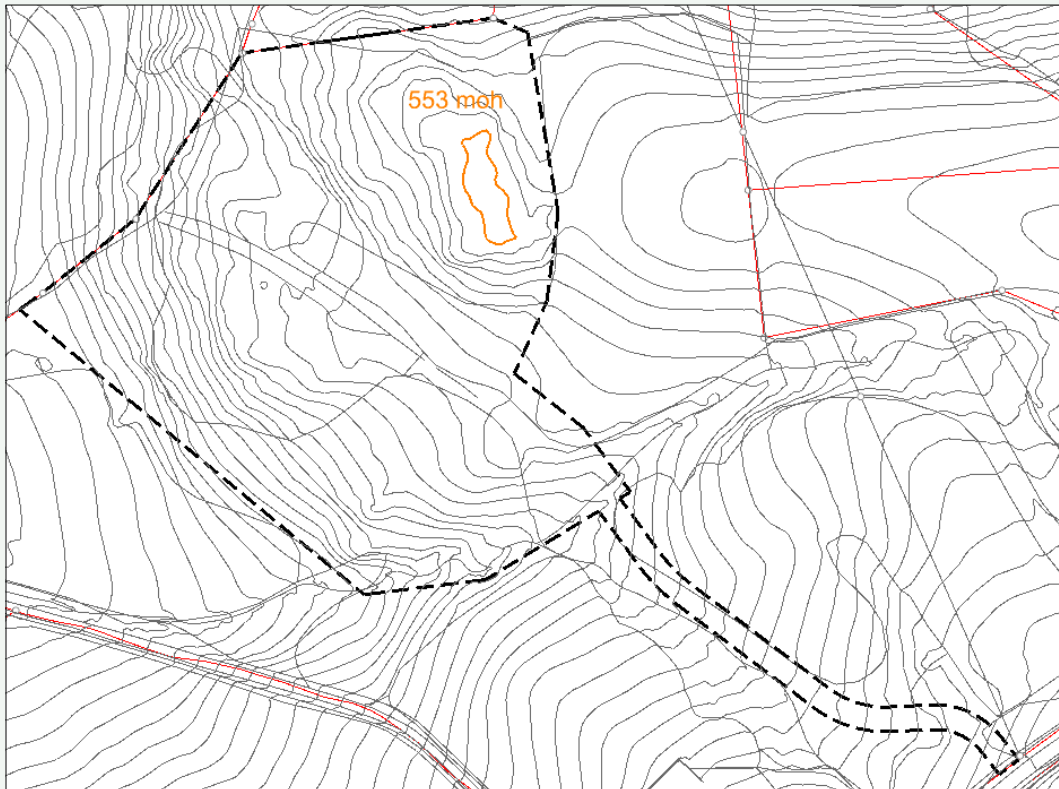
Kommuneplanen tillater 1,5 meter terrengendring. Det skal settes strengere krav til terrengbearbeiding i bestemmelsene for Klukkargrende med maksimalt tillatt endring på 0,5 meter bortsett fra på byggets overside som beskrevet i 6.3.1. Dette vil si en reduksjon av tillatt terrengendring på 1 meter. I tillegg skal gjennomsnittlig høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng og ikke gjennomsnittlig planert terreng.

Dette bør utjevnes med en økning av tillatt høyde på bygningene uten at dette i praksis vil bety at bygningskroppen kan bli høyere i forhold til eksisterende terreng. Gjennomsnittlig tillatt gesimshøyde skal derfor økes med 1 meter. Kommuneplanen tillater i dag 7 meter gesimshøyde og 8,5 meter mønehøyde på boliger og henholdsvis 3,5 meter og 5 meter på garasje/uthus.

Det reguleres dermed til at boligens gesimshøyde ikke skal overstige 8 meter. Høyeste mønehøyde skal ikke overstige 9,5 meter. Høyeste gesims på pulttak kan være 9 meter hvis laveste gesims er under 8 meter. Gesimshøyde på garasje/uthus skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 6 meter. Høyeste gesims på pulttak kan være 5,5 meter hvis laveste gesims er under 4,5 meter. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

For å ytterligere hindre at bygningskropper ruver i silhuett skal ingen bygningsdeler overskride 4 meter høyere enn planområdet høyeste del (sett bort fra høyeste punkt på adkomstvei). Iht. den nye høydestandarden NN2000 er den høyeste høydekurven på 553 moh (se figur 6.4). Dette gir en høyde på 557 moh målt iht. NN2000.

Høyeste punkt på omsøkte bygg skal markeres med høyde over havet i snitt og fasade og skal ikke overstige 557 moh (NN2000).



F-6.5 Planområdets høyeste kotekurve (Kart: TAKTIL arkitekter)

Vegetasjonen må bevares på en slik måte at man reduserer andelen av bygningsvolumene i silhuett. Det skal utarbeides en vegetasjonsplan for hele planområdet som skal motvirke dette og redusere tiltakets landskapsvirkning. Vegetasjonsplanen må være utarbeidet før det kan gis rammetillatelse.

Formålet bak bestemmelsene er å begrense tillatt terrengbearbeiding. Samtidig skal bestemmelsene åpne for godt terrengtilpassede boliger på tomter med relativt stort terrengfall uten at bygget får stor visuell virkning.

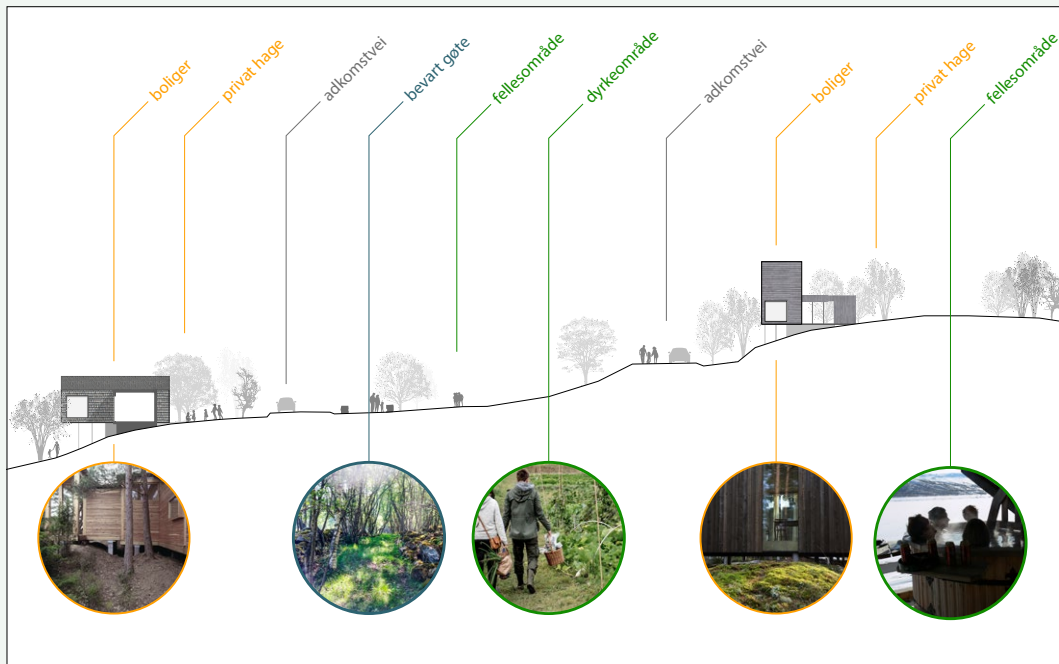
### 6.4.3 Plassering

Boligbebyggelse skal plasseres innefor markerte byggegrenser i plankartet. Byggegrensene settes 7 meter fra midtlinje vei (som beskrevet under pkt 6.3.8) og 4 meter fra tomtegrense (jfr pbl § 29-4 andre ledd) og utenfor markert faresone for flom.

Garasjer eller garasje/uthus skal plasseres minst 7 meter fra regulert midtlinje for boligvei for å sikre siktlinjer i adkomstvei og plass til biloppstilling og snuplass utenfor egen garasje. Der hvor avkjørsel til garasje eller garasje/uthus skjer parallelt med boligvei, kan garasjen eller garasje/uthus plasseres inntil 5 meter fra regulert midtlinje for boligvei. Garasjer eller garasje/uthus kan plasseres inntil 1 meter fra tomtegrense.

Plassering av garasje eller garasje/uthus skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding. Dette selv om garasjen eller garasje/uthuset ikke skal bygges samtidig med bolighuset, for å sikre at det er planlagt med tilstrekkelig areal for garasje/biloppstillingsplass med snuplass på en tilfredstillende måte.

## 6.5 Bomiljø og bokvaliteter



F-6.6 Typisk snitt gjennom området som viser soneinndeling (Tegn.: TAKTIL arkitekter)

Variasjon i størrelse og kvaliteter på tomtene sammen med de generelle kvalitetene i boligområdet vil kunne appellere til mennesker i ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, par og nyetablerere. Det legges til rette for et inkluderende bomiljø med fellesarealer til uteopphold og lek, felleshus, dyrking, møteplasser og felles renovasjonsløsninger. Gøta ligger som en rygggrad med gangsti gjennom området og gir stedet en kulturhistorisk tilknytning. Alle tomtene har tydelig inndelt offentlig adkomstsone mot vei og privat sone på motsatt side. Samtlige tomter har meget gode sol- og utsiktsforhold.

Boligområdet skal være et sameie med eget styre som har ansvar for vedlikehold og drift av fellesarealer, fellesbygg og -anlegg inkludert adkomstvei. Sameiet skal utforme vedtekter som legger føringer for tiltak, vedlikehold og drift av hele boligområdet. Vedtektene skal være iht. overordnede planbestemmelser.

## 6.6 Parkering

Krav til parkering skal være i henhold til kommuneplanen, med 2 biloppstillingsplasser pr tomt på tilsammen 36 m<sup>2</sup>. Parkeringsarealet skal løses på egen eiendom på tomt T1, T2, T3, T4 og T6.

På grunn av begrenset størrelse på tomt og/eller utfordrende topografi vil tomt T5, T7 og T8 ha krav om kun én biloppstillingsplass på egen tomt, på 18 m<sup>2</sup>. For å oppfylle kravet til parkering vil disse tomtene i tillegg disponere hver sin biloppstillingsplass på fellesområdet f\_BAB2.

## 6.7 Tilknytning til infrastruktur

### 6.7.1 Vann og avløp

I melding fra Vang kommune om vedtatt planprogram (13.12.2019) står det beskrevet:



«Kommunestyret presiserer at ulike vatn- og avløpsløysingar skal vurderast særskilt, og opnar opp for mellombels løysing for vatn og avløp jf. kommuneplanen for Vang kapittel 1.8, dersom tilstrekkeleg vatn kan dokumenterast jf. pbl. § 27-1.

Rammeplan VA for Vang sentrum vil prioritere utbyggingsetappane av kommunalt vatn og avløp til dei ulike områda i Vang. Kravet om tilkopling til kommunalt VA vil framleis gjelde jf. kommuneplanen, uavhengig av mellombels løysing.»

VA Prosjektering AS har utarbeidet en VA-plan (27.03.2020) for Klukkargrende på bestilling fra KLU. VA-planen tar utgangspunkt i tilkobling til kommunalt VA-nett når dette foreligger.

Forslagsstiller forutsetter at det inngås utbyggingsavtale med Vang kommune ifm. etablering av lokalt VA-nett i Klukkargrende.

### 6.7.2 Elektrisitet og fibernett

Prosjektering av energinett fra Vang Energiverk viser føring av strøm til området som uproblematisk, da høyspentlinje krysser området mot nord, og høyspent frem til nettstasjon må graves over jorden nordøst for utbyggingsareaet (se pkt 5.12.2). Totalt utgjør dette ca 100 meter med høyspentkabel. Resten av strømmettet består av lavspentkabel fra nettstasjon til to kabelskap, og stikkledninger til hver tomt. Fibernett blir hentet i samme linje.

### 6.8 Trafikkløsning

Det er ingen veiforbindelse til planområdet i dag. Adkomstvei vil kobles inn på Klukkargardsvegen som beskrevet i punkt 6.3.8. Tilkoblingspunktet ligger langs en oversiktlig rett strekke av Klukkargardsvegen med gode siktforhold til begge sider.

### 6.9 Miljøoppfølging

KLU har som mål å minimere CO<sub>2</sub>-avtrykket i utbygging og drift av Klukkargrende. I valg av materialer, ressurser og arbeidskraft skal det prioriteres å benytte lokalt for å minimere transportbehov. Materialvalg skal også vurderes etter miljødeklarasjon (EPD).

Alle klimatiserte bygninger skal utformes med bruk av passive tiltak for å optimalisere energibehovet. Det er tillatt å installere solcelleanlegg på egen tomt. Alle aktive og passive klimatiltak skal tilpasses/integreres i eksisterende bebyggelse i størst mulig grad. Synlige klimatiltak skal godkjennes av sameiet.

### 6.10 Universell utforming

Utbyggingen vil tilpasses de krav som Plan- og bygningsloven setter til universell utforming. Dette gjelder både innvendige og utvendige areal I så stor grad det er mulig innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

Planen skal tilfredstille kravene i under pkt 1.6 i Kommuneplan Vang 2015-2027:

«For prosjekt med fire eller fleire bustader skal 25%, men mest ynskjeleg 50% av bustadene tilfredstille krav til tilgjenge.»



### 6.11 Tilgjengelighet for gående og syklende

Gang- og sykkelvei langs E16 er tilgjengelig fra adkomstvei f\_SV1 via de kommunale veiene Klukkargardsvegen til Burmavegen som møter E16 på motsatt side av Vang barne- og ungdomskole (VBU). Trygg kryssing av E16 til skole er mulig via kulvert.

Begge alternativene til adkomst for gående og syklende er forholdsvis lite trafikkerte. Det mest trafikkerte partiet uten egen gang- og sykkelvei er Burmavegen mellom E16 til Klukkargardsvegen. Veistrekket er relativt rett og oversiktlig. Forslagsstiller vurderer til at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak for utbedring for gående og syklende.

### 6.12 Uteoppholdsareal

Det er avsatt fire områder i planen til lekeplass og uteaktivitet i tillegg til de to parsellhagene f\_BPH1 og f\_BPH2.

f\_LF1 og f\_LF2 reguleres som friluftareal med potensiale for uteaktivitet, lek og opphold, f.eks. grillplass med utemøblering og lignende. f\_LF1 har meget gode solforhold og utsikt. f\_LF2 ligger langsmed bekken med potensiale for fine situasjoner for lek og opphold. Tilknyttet f\_LF2 er lekeplassen f\_BLK som er avsatt til lekeinstallasjoner.

Fellesarealet f\_BAB2 ligger sentralt i området med mulighet for å opprette et felleshus/samlingslokale for beboerne tilknyttet uteområdet. f\_BLK og f\_BAB2 skal ha universell utforming i tilrettelagte uteområder så langt terrenget tillater dette i henhold til reguleringsbestemmelsene.

### 6.13 Landbruksfaglige vurderinger

Det er totalt 1575 m<sup>2</sup> dyrket mark som omreguleres inn i planområdet (se arealregnskap i konsekvensutredningen). Av dette er det 464 m<sup>2</sup> som blir omregulert til veiareal. Dette gjelder adkomstvei f\_SV1 og f\_SV2. Forslagsstiller vurderer adkomstveiens kryssing av dyrket mark som nødvendig for planens gjennomførbarhet.

Resterende 1111 m<sup>2</sup> av eksisterende jordbruksareal som innlemmes i planområdet omreguleres til fellesområde og parsellhage på 944 m<sup>2</sup> (840 m<sup>2</sup> av regulert parsellhage er dyrket mark i dag), og opprettholdes dermed som dyrkeareal og andre reversible formål. 271 m<sup>2</sup> av eksisterende dyrket mark blir regulert til fellesareal som ikke er en del av parsellhagen.

### 6.14 Kulturminner

KLU har til intensjon å bevare og restaurere steingjerdene i gøta og benytte den som en gangsti gjennom området. For å sikre at steingjerdene bevares, reguleres en 4-6 meter bred trasé for særlige landskapshensyn (LLH) med midtlinje i eksisterende gøte, som forlenges videre med en 3 meter bred gate nordvest for T4.

### 6.15 Sosial infrastruktur

Området ligger ca 2 km fra Vang sentrum, med barnehage, legekantor, post og matbutikk og 1,3 km fra Vang barne- og ungdomskole.



## 6.16 Plan for vann, avløp og tilknytning til offentlig nett

Viser til beskrivelse under punkt 6.7.1.

## 6.17 Plan for avfallshenting

Klukkargrende ligger langs en etablert rute for Valdres Kommunale Renovasjon (VKR) fra Lundsmarka til Kvismoen. Det reguleres et område på 206 m<sup>2</sup> for renovasjonspunkt med felles avfallshåndtering i tilknytning til f\_SV1 rett før krysset f\_SV1-f\_SV2-f\_SV3. Krysset er dimensjonert for snuplass til Lastebil (L) på 12 meter. Den største søppelbilen til VKR i dag er 9 meter.

## 6.18 Avbøtende tiltak og ROS-løsninger

ROS-analysen er gjort ut i fra sjekklister for ROS-analyse og denne er vedlagt i sin helhet. ROS-analysen avdekker ikke spesielle utfordringer.

Avbøtende tiltak er beskrevet i konsekvensutredningen.

## 6.19 Rekkefølgebestemmelser

### 6.19.1 Før opprettelse av eiendommer

Det skal utarbeides en vegetasjonsplan for hele planområdet som skal sikre bevaring av områdets egenart og redusere tiltakets landskapsvirkning.

### 6.19.2 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for bolighus på tomtene T1-8, skal det utarbeides utomhusplan for hver tomt i målestokk 1:200. Planen skal tilfredsstille de krav som planutvalget i kommunen har til slik plantype, og skal legges ved søknad om tiltak.

I tillegg skal utomhusplan/snitt vise:

1. Parkeringsplasser, snuplass og garasje/uthus
2. Bevart vegetasjon på tomt iht. vegetasjonsplan
3. Terrengebearbeidelser og forstøtningsmurer, eksisterende og nye koter
4. Snitt som viser terrengebearbeidelser
5. Målsatt snitt, vinkelrett på terrengfall gjennom bygget med ny og eksisterende terrenglinje. Snitt skal tas gjennom det høyeste punkt hvor grunnflate bygg møter eksisterende terreng (markert pkt A i figur F-6.2).
6. Løsning for overvannshåndtering
7. Høyeste punkt på omsøkt bygg skal markeres med høyde over havet i snitt og fasade og skal ikke overstige 557 moh (NN2000)
8. Sameiet skal ha opprettet et styre og utarbeidet vedtekter for boligområdet. Vedtektene skal være i henhold til overordnede planbestemmelser.



### 6.19.3 Før midlertidig brukstillatelse

1. Planområdet skal knyttes til godkjent vann- og avløpsanlegg
2. Det skal være opprettet trafostasjon for området
3. Adkomstvei og infrastruktur skal være opprettet frem til eiendommene
4. Grøfter og veiskråninger – skjæringer/fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgress frøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at veiene innenfor planområdet er ferdig bygget.

### 6.20 Virkninger av planen

Den vesentligste positive konsekvensen av tiltaket er at boligmarkedet i Vang tilføres en større variasjon og bredere tilbud, både til de som allerede har nytt hus i Vang på ønskelista, men også blant potensielle tilflyttere som er på søken etter den type bokvaliteter som boligene og miljøet i Klukkargrende kan tilby, selv om de per i dag ikke har et spesifikt ønske om å etablere seg akkurat her.

Det foreslåtte planområdet benyttes i dag ikke til annet enn sporadisk beiting i sommersesongen, og en utbygging vil etter forslagsstillers syn ikke komme i konflikt med dagens bruk av arealet.

Foreslått adkomstveg som tilknyttes Klukkargardsvegen vil medføre økt trafikk på denne vegen, men adkomstvegen er foreslått plassert slik at den i liten grad vil få negative konsekvenser i form av støy- og lysforurensning for de nærmeste naboene.

Utbyggingen av arealet vil medføre behov for omdisponering av noe dyrket mark.

## Kapittel 7:

# Konsekvensutredning

Konsekvensutredningen for Klukkargrende er vedlagt planbeskrivelsen som eget dokument.

### 7.1 Konsekvensutredningens konklusjon

Forslagsstiller vurderer de positive konsekvensene av hovedalternativet til å veie tyngre enn de negative konsekvensene, som har hovedvekt i omregulering av dyrket mark til irreversible tiltak som veiareal, avfallshåndtering og trafostasjon. Av positive konsekvenser er hovedalternativets bidrag til variasjon av boligtyper og forøkelse av sentrumsnære boliger tungtveiende. Nøkkelferdige boliger vil føre til en umiddelbar styrking av et attraktivt boligtilbud og byggeaktivitet i kommunen.

## Kapittel 8:

# Vedlegg

- 1 Konsekvensutredning
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 VA-plan
- 4 ROS-analyse