

Vang kommune si hovudmålsetting for Tyinkrysset er å leggje til rette for at området kan utvikle seg til ein stor, heilårs reiselivsdestinasjon.



Vang kommune

# Tyinkrysset

KOMMUNEDELPLAN

|notat – ks 11022021|





## Innhold

1	Gjennomgang og vurdering av gamle reguleringsplanar .....	4
1.1	Tyinkrysset.....	5
1.2	Tyinkrysset – Høgeset.....	6
1.3	Skørnsnøse .....	7
1.4	UH3.....	8
1.5	Andstor – Tyinkrysset .....	9
1.6	UH1 og UH2 .....	10
1.7	Ingrids Hyttegrend.....	10
1.8	Tyinkrysset fjellstue m/alpin .....	11
2	Vurdering av nye områder .....	13
2.1	Potensielt utbyggingsområde A – baseområde på nordsida av Bjørdøla .....	14
2.2	Potensielt utbyggingsområde B – Øysterlie .....	15
2.3	Potensielt utbyggingsområde C – Bjørdalslia.....	16
2.4	Potensielt utbyggingsområde D – øvre del av Steinhaug.....	17
3	Regulere enkelte områder direkte i kommunedelplanen .....	18
3.1	Joker/Intersport.....	18
3.2	Tyinkrysset.....	18
4	Forslag til større endringar i kommunedelplanen.....	19
4.1	Fløgstrøndheisen .....	19
4.2	Areal i Børrenøspanen.....	20
4.3	Fjerne tidlegløype på nordsida av E16 .....	21



# Tyinkrysset

---

## KOMMUNEDELPLAN

|Vurdering reguleringsplanar og nye utbyggingsområder|

Plan-ID: 2015003

---

Sist revidert:

Framsidedfoto: Skikøyring frå Skørnsøse © Lars Østbye Hemsing

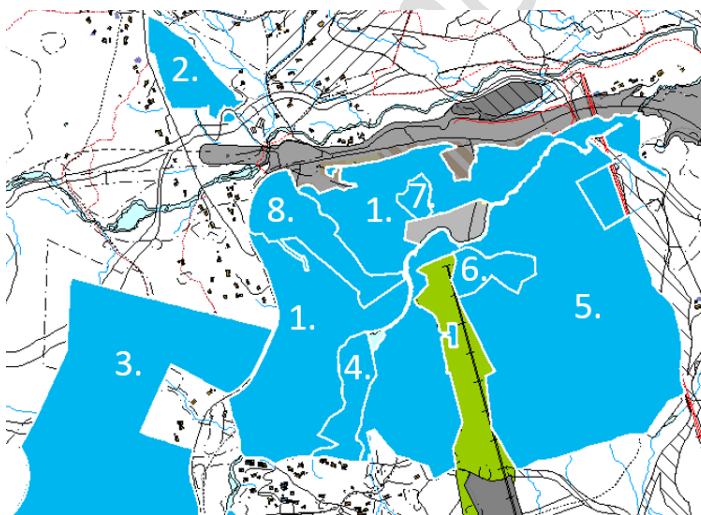
## 1 Gjennomgang og vurdering av gamle reguleringsplanar

Innanfor kommunedelplanen var det samla 31 reguleringsplanar. I planprosessen vart 9 planar føreslege oppheva, der 8 vart vedteke oppheva i kommunestyret 05.09.2019. Bakgrunn for oppheving var fylgjande:

- Sikre arealdisponeringa i masterplanen
- Sikre ei auka utnytting/fortetting av dei einskilde områda
- Fleire av dei var gamle, ikkje utvikla og møtte ikkje dagens plankrav
- Fleire hadde utfordringar knytt til samfunnssikring og naturfare
- Nye reguleringsplanar i området vil vera i samsvar med ny kommunedelplan og det vil ikkje vera naudsynt med planprogram og konsekvensutgreiing.
- Nye reguleringsplanar skal vurderast etter 10 år etter ny plan- og bygningslov dersom dei ikkje er utvikla. Dette vil sikre at ein heile vegen vil har oppdaterte planar i området.
- Ved nye reguleringsplanar vil ein og kunne inngå nye utbyggingsavtaler jf. fellesføresegn kap. 2

I ny kommunedelplan vart alt utbyggingsareal som tidlegare vart detaljregulert i dei 8 reguleringsplanane vidareført, samstundes fekk eksisterande hytter og godkjente og regulerte tomter (innanfor og utanfor område med plankrav) nye moglegheiter for uforming i føresegn 4.1.1.

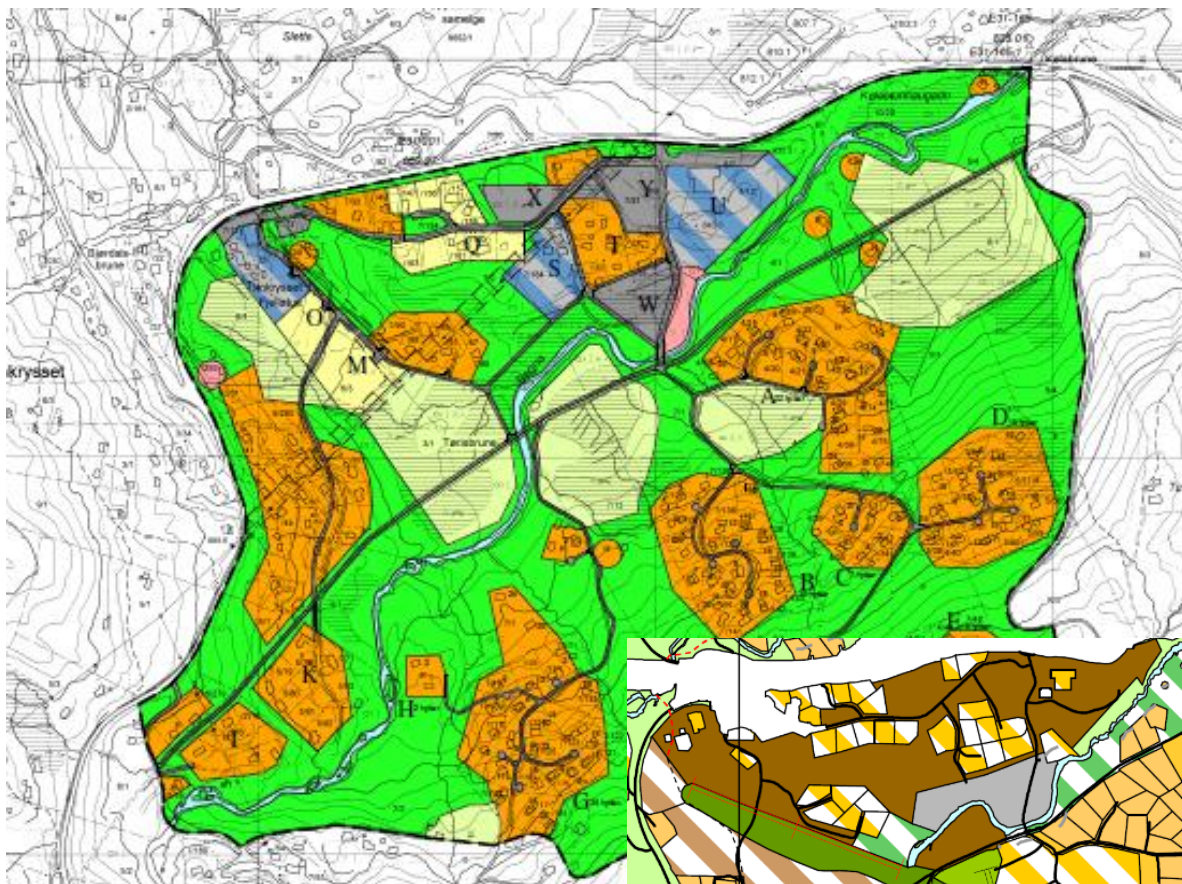
Vedtaket som vart fatta 05.09.2019 skal opp til ny behandling jf. forvaltningslova § 35 og skiljast ut i eige sak for å sikre klageadgang og at vedtak om oppheving blir fatta i samsvar med plan- og bygningslova § 12-14. Reguleringsplanen for Synhaug vart ikkje oppheva, men vart vidareført og lagt under omsynssone H410\_1 som knytter seg til rekkefylgjeføresegn 8.2. Nedanfor er ein ny gjennomgang av dei resterande 8 reguleringsplanane.



1. Tyinkrysset
2. Tyinkrysset – Høgeset
3. Skørsnøse
4. UH3 (Andstor)
5. Andstor – Tyinkrysset
6. UH1 og UH2
7. Ingrid's hyttegrennd
8. Tyinkrysset fjellstue m/alpin

## 1.1 Tyinkrysset

- Vedteken i 1984
- I stor grad utnyttta og vart overlappa av reguleringsplan for Andstor(2004), Ingrid's hyttegrend(2011) og Tyinkrysset fjellstue m/alpin(2015)
- Utdaterte/mangelfulle krav knytt til utforming



### Vurdering

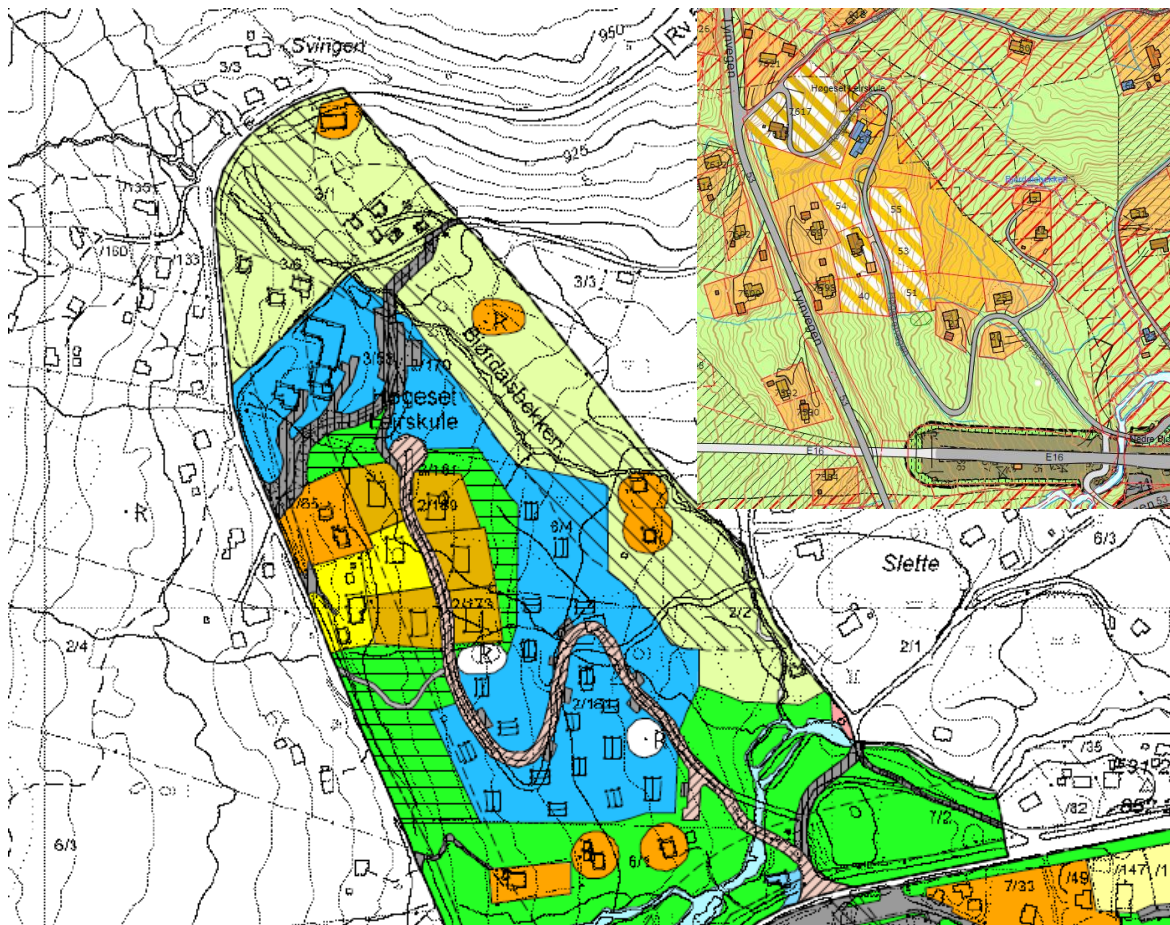
Planen er av eldre dato og det er ynskjeleg at eksisterande hytter og tomter får oppdaterte føresegn for utforming. Dette vil vonleg stimulere til auka bruk. Fleire fastbuande har i brev til kommunen ynskje om å få endra bruken på sine einebustadar til fritidsbustadar slik at desse lettare kan omsettast. Ny kommunedelplan opnar opp for å gje løyve til bruksending. Samstundes er det ynskjeleg å sjå nytt på det som er sentrum på Tyinkrysset i dag – arealet frå og med Joker/Intersport til og med Tyinkrysset Fjellstue. I ny kdpl har heile dette arealet fått sentrumsføremål med høg utnytting.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen.



## 1.2 Tyinkrysset – Høgeset

- Vedteken i 1998
- Store deler av planen vart råka av ny E16 og tunnel
- Planen tek ikkje omsyn til framtidig skinedfart og gondolbane til Skjørnøse



### Vurdering

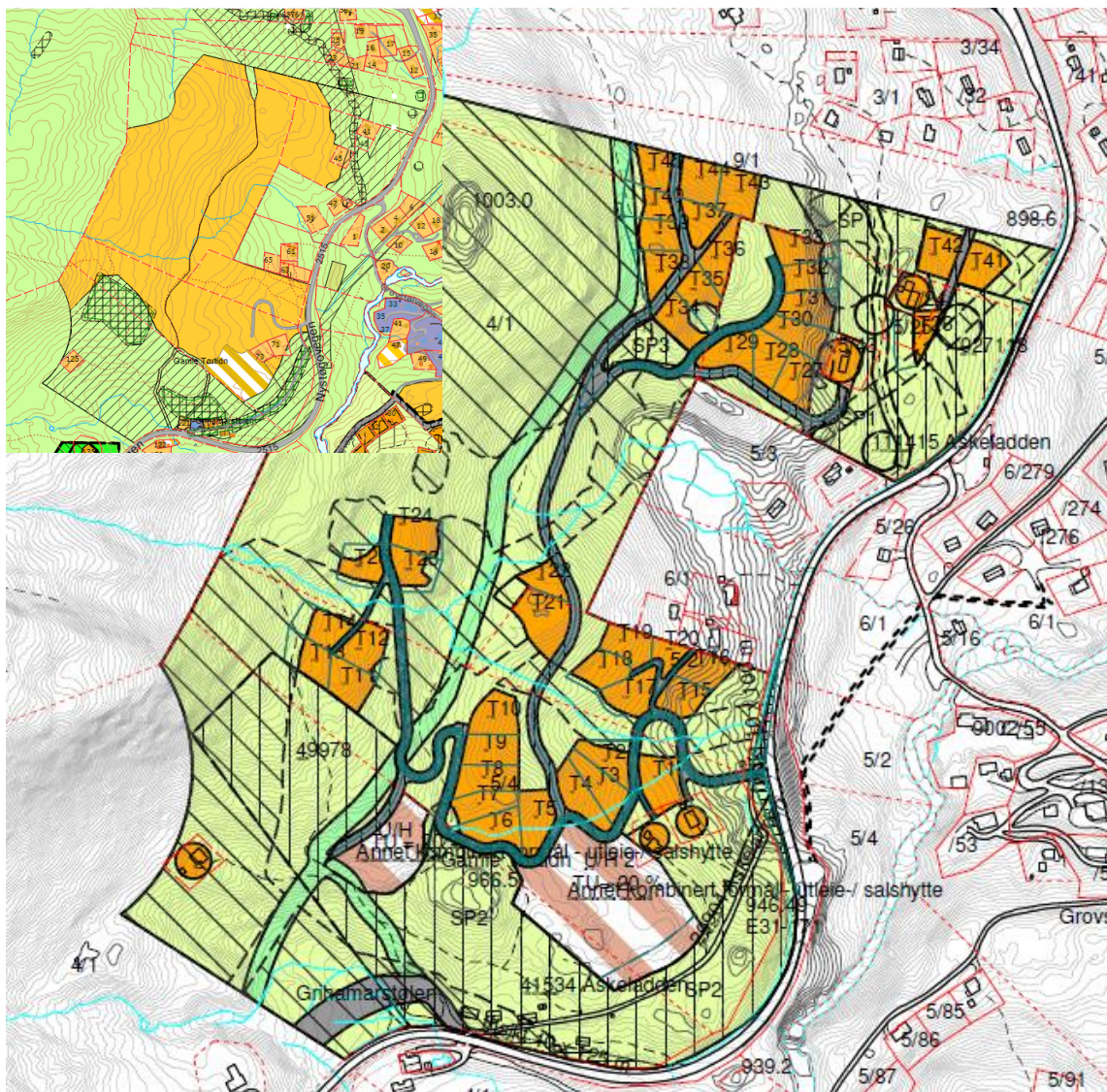
Planen er av eldre dato og det er ynskjeleg at eksisterande hytter og tomter får oppdaterte føresegn for utforming. Fleire fritidseigedommar har fremma ynskje om å knytte seg til offentleg vatn og avløp, noko som stiller krav til detaljplan. Kommunen hadde sett av 6 tomter til oppføring av ein bustad, men har i ny kdpl gjeve dette arealet kombinert føremål. Det er ynskjeleg å endre arealføremåla i området til å vera i samsvar med masterplanen. Dette for å ta høgde for framtidig skinedfart og gondol.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppeving av reguleringsplanen.



### 1.3 Skørnsnøse

- Vedteken i 2006
- Planen tek ikkje høgde for framtidig skinedfart frå Skørnsnøse
- Tek ikkje omsyn til ny kunnskap om naturfare og kulturminner



#### Vurdering

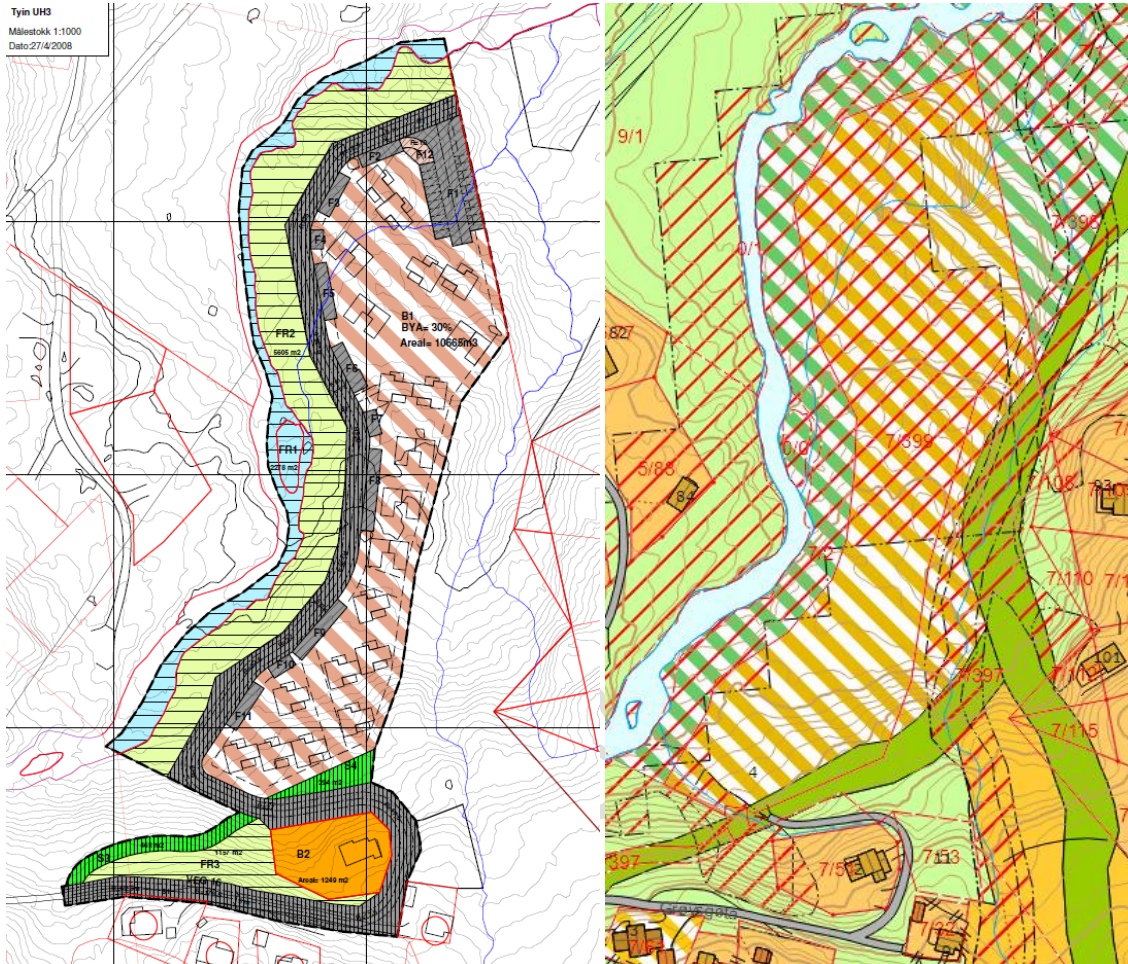
Planen er ikkje utvikla. Den tek ikkje omsyn til skinedfart i masterplanen, naturfare og viktige kulturminner. Med nedklassifisering til fylkesveg vil det vera mogleg å sjå nytt på avkøyring og tilkomstveg til arealet. Den har og eit potensiale for ny og betre tomteinndeling. Tilkomstvegen slik den var tenkt på tvers av heile planområdet ville vore eit stort og synleg inngrep. Dette planområdet ligg mot sør-aust, noko som stiller særskilt store krav til utforming.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen.



## 1.4 UH3

- Bebyggelsesplan under Andstorplanen - vedteken i 2008
- Planen er ikkje utvikla
- Planen tek ikkje høgde for kartlagt flaum- og rasfare



### Vurdering

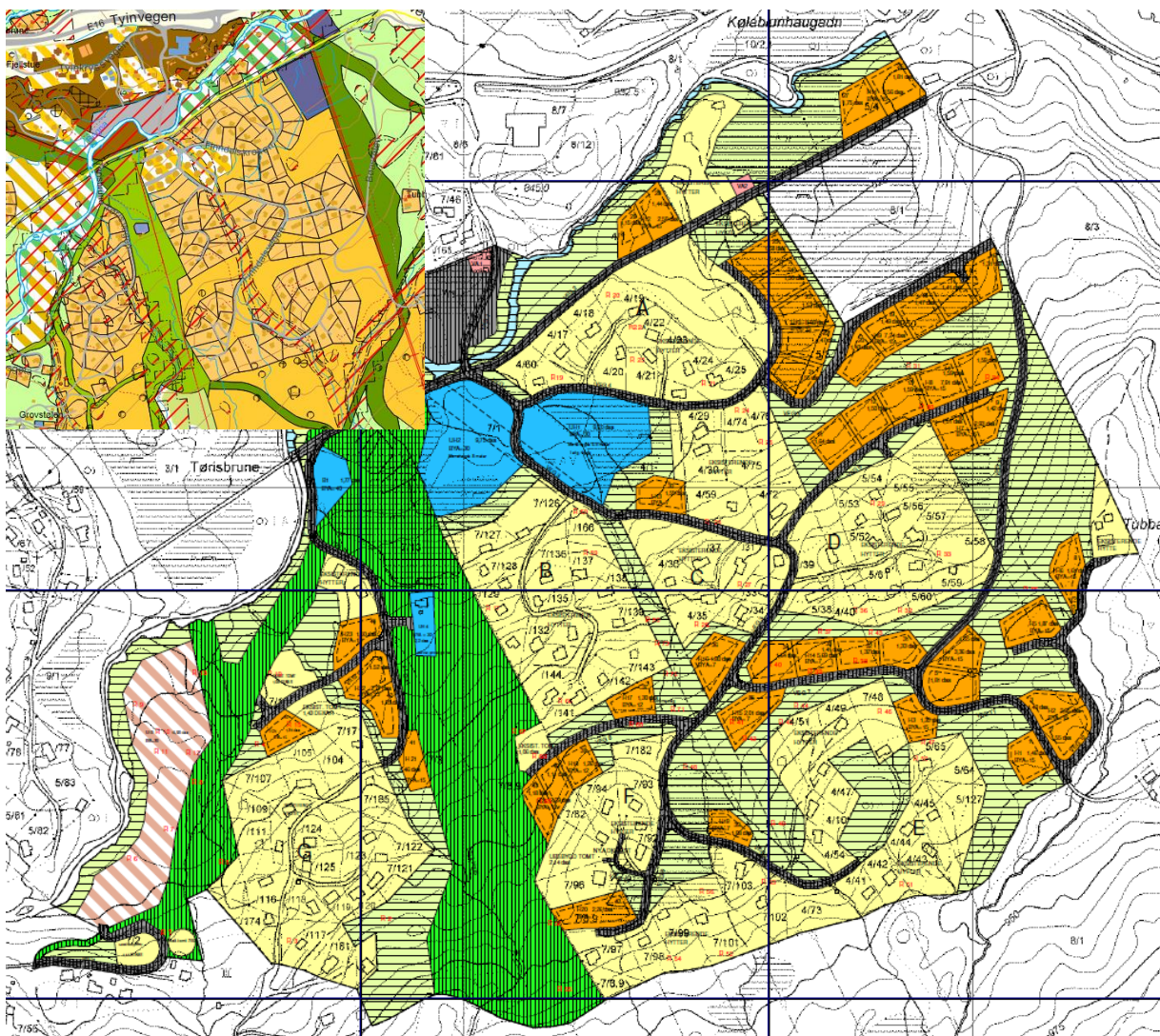
Bebyggelsesplanen er ikkje utvikla og tek ikkje høgde for ny kunnskap om flaum- og rasfare. Planområdet ligg lågt i dalen og har potensiale for både høgare utnytting og mønehøgde. I bebyggelsesplanen var det lov med inntil 30 % BYA og 8 meter mønehøgde.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen, då ein ideelt sett bør løyse utfordringar med naturfare i ein planprosess. Ein ser likevel at ein kan vidareføre denne planen med nokre særskilte tillegg i føresegn i overordna plan. Planen vil då gjelde vidare, men ikkje i si heilskap. Tillegg vil rette seg mot kartlegging og evt. sikring mot naturfare før det blir gjeve løyve til tiltak jf. pbl. § 28-1.



## 1.5 Andstor – Tyinkrysset

- Vedteken i 2004
- Planen er i stor grad utvikla
- Planområdet har stort potensiale for fortetting og høgare utnytting
- Må/bør sikre heilårsveg gjennom planområdet og opp til Steinhaug



### Vurdering

Planområdet er i stor grad utvikla, men har eit stort fortettingspotensiale. Erfaring frå byggesak syner at det er naudsynt med oppdatering av føresegn knytt til utforming. Planen tok elles ikkje høgde for masterplanen med skiheis og skinedfart, og er essensiell med tanke på å sikre heilårs tilkomstveg vidare opp mot Steinhaug.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen. Kan vurdere å legge det blå arealet som låg nedst i Tørrisheisen direkte inn i kommunedelplanen.

## 1.6 UH1 og UH2

- Bebyggelsesplan under Andstorplanen - vedteken i 2006



### Vurdering

Planområdet er i all hovudsak utvikla. Arealet var regulert til næring(blått), men gjennom vedtak i Hovudutval for utvikling vart det gjeve dispensasjon frå arealføremål. Arealet er no regulert direkte i kommunedelplanen, der arealet er gjeve kombinert føremål då dette samsvarar med realitetane.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen.

## 1.7 Ingrid's Hyttegrend

- Vedteken i 2011



### Vurdering

Arealet var regulert til fritids- og turistføremål, men med relativt låg BYA(20 %) og mønehøgde(5m). Det er sett opp hytter på tre av åtte tomter. Det er ynskjeleg med ei høgare utnytting i sentrumsområdet, samt at området blir sett i samanheng med eit større omkringliggjande areal.

Kommunedirektøren vil tilrå at kommunen står på oppheving av reguleringsplanen, men reguleringsplanen kan og utviklast med det resterande arealet på fem tomter og inngå i ei seinare detaljregulering.



## 1.8 Tyinkrysset fjellstue m/alpin

- Vedteken 2015
- Planen er ikkje utvikla og har ikkje utarbeidd VA-plan
- Regulert tilbringerheis er ikkje i samsvar med tilråding frå Ecosign
- Planområdet har potensiale for høgare utnytting



### Vurdering

Plassering av tilbringerheis, potensialet for auka utnytting og utviding av planområdet, samt samanheng med sentrumsområdet austover, var bakgrunn for opphevinga av planen. I eit så sentralt område vil det vera viktig med god flyt mellom dei ulike tilboda og heisane, og slik tilbringerheisen var planlagt så ville det vore utfordrande å sikre ei god samanbinding mellom dei to botnstasjonane. I planprosessen før vedtak i 2015 var Ecosign sitt forslag å legge botnstasjonen vesentleg lengere aust, då dette ville gje eit betre skileikområde og samanbinding med Tørrisheisen. Forslagstiller argumenterte med at ei slik plassering ville påføre ulemper for hytteeigarane aust for planområdet og at plassering av leiligheter ville vera meir fornuftig med tanke på soltilhøve og attraktivitet. Samla sett ville dette vege opp for at ein ikkje utnyttar terrenget best mogleg med tanke på skileik.





Etter vedtak om oppheving 05.09.2019, så vart det fatta nytt prosessuelt vedtak i kommunestyret 13.12.2019 der ein påla rådmannen å starte ein prosess med føremål å ta reguleringsplanen Tyinkrysset fjellstue m/alpin inn att i kommunedelplanen. Dette er framleis gjeldande og skal gjennomførast samstundes som ein skal fylgje opp vedtaket av dato 13.02.2020 i sak KS-004/20 der ein skal ta vedtaket frå 05.09.2019 opp til ny behandling jf. forvaltningslova § 35.

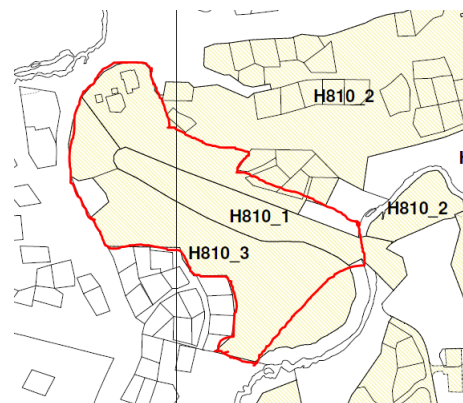
Ei vending i saka er at Tyinkrysset Eiendom AS fremma nytt planinitativ for området i nov/des 2020. Forslagsstiller ynskjer å endre vinkelen på tilbringerheisen og utvide planområdet austover og vestover. Dette kjem fram av kartutsnittet nedanfor til venstre markert med raud stripla strek. Kartutsnittet nedanfor til høgre syner om lag slik planavgrensinga vil bli i ny kdpl.



Ei utviding av planområdet og endring av vinkel på tilbringerheis vil ifylgje forslagsstiller kunne gje ei betre utnytting og fleksibilitet for bygningsmasse for øvre del av området. Auka avstand mellom heistrasé og hyttefeltet i aust vil gje betre tilhøve for å utvikle dette arealet, samt arealet nedover mot Begna. Sør-vest for føreslege heistrasé er det eit relativt bratt terreng som kan eigne seg til leilegheitsbygg. Desse bygga må saman med hyttefeltet som ligg opp mot fylkesvegen få etablert vinterveg.

I kommunedelplanen er det sett plankrav for kva område som skal sjåast, altså planleggast, i samanheng. Desse er markert i kommunedelplanen med omsynssone H810\_x. I utsnittet til høgre er forslaget til planområde markert i raudt. Dette rører ved dei tre omsynssone H810\_1, H810\_2 og H810\_3. Dersom ein går vidare med ein planprosess må ein justere nemnde omsynssoner i plankartet slik at føreslege planområde får ei eige omsynssone.

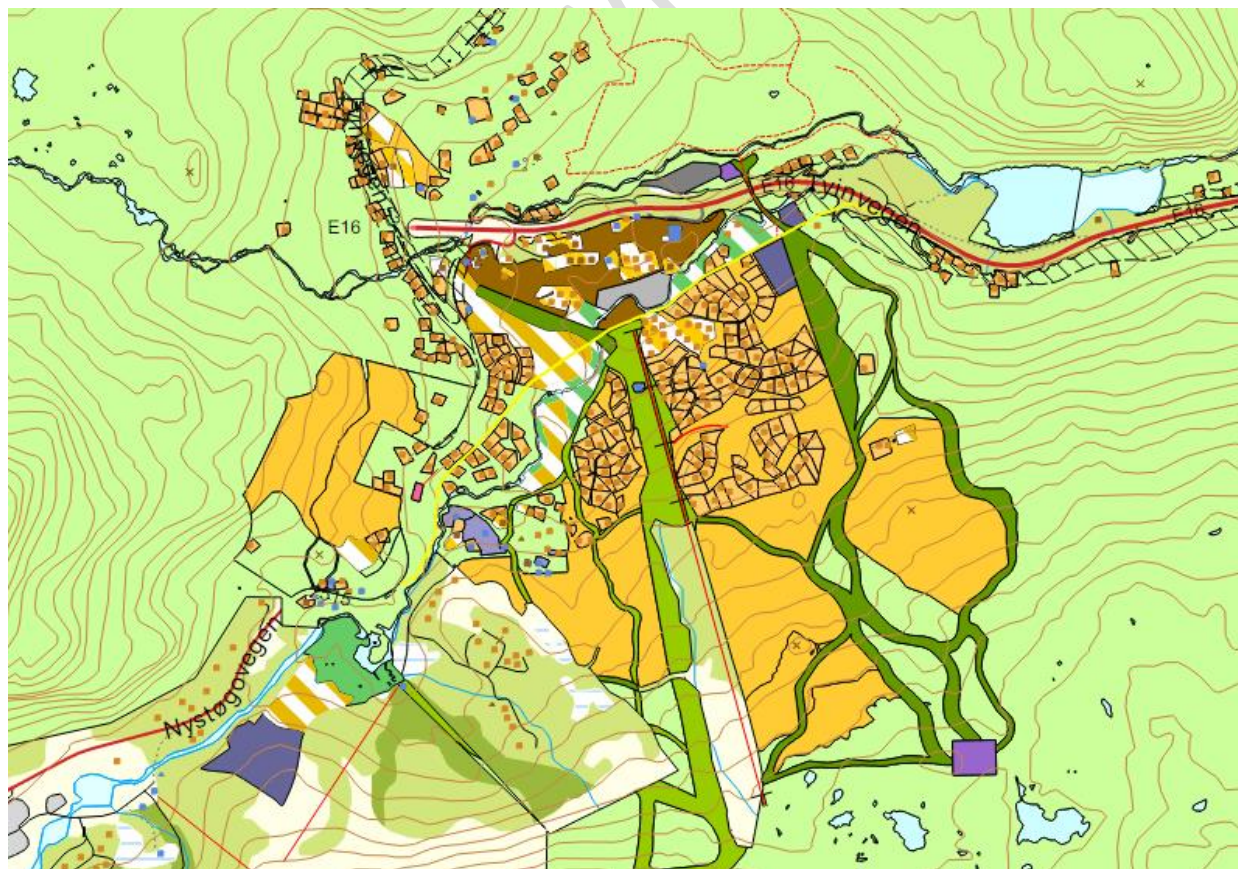
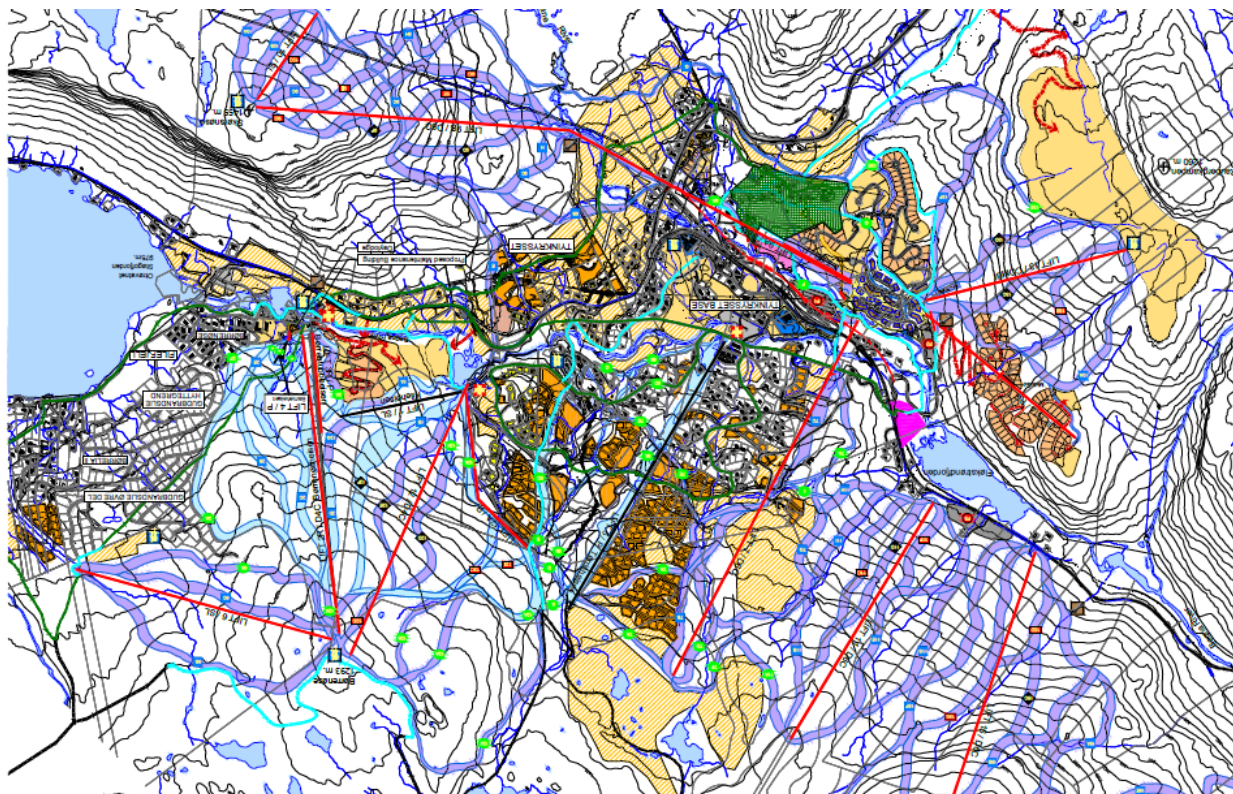
Kommunedirektøren er positiv til at Tyinkrysset Eignedom AS ynskjer å sjå nytt på området, då nytt planforslag på fleire område vil samanfalle godt med intensjonen i kommunedelplanen. **Kommunedirektøren vil difor tilrå at kommunestyret går vekk frå vedtaket 13.12.2019 og opnar opp for at kommunedirektøren kan starte ein ny planprosess med Tyinkrysset Eiendom AS.** Det er fleire tilhøve som må vurderast og avklarast i oppstartsmøte og gjennom planprosessen, men det vil ein ta etter kvart dersom kommunestyret innstiller på at ein kan gå vidare med planinitiativet.





## 2 Vurdering av nye områder

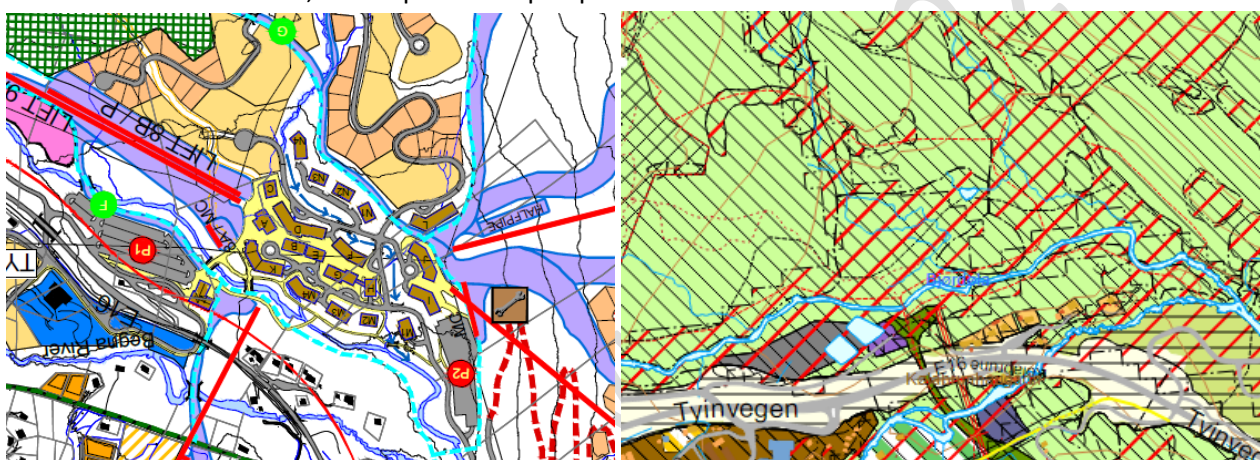
Dei to kartutsnitta nedanfor er av masterplanen og ny kommunedelplan.





## 2.1 Potensielt utbyggingsområde A – baseområde på nordsida av Bjørdøla

- Baseområdet/sentrumsområdet på nordsida av Bjørdøla er det mest nærliggjande området å regulere inn i kommunedelplanen med tanke på etablering av Andstorheisen
- Saman med dette området bør ein regulere inn gondolheis på Skørnsnøse
- Arealet er ikkje konsekvensutgreidd. Det består av større myrområder og er råka av naturfare(flaum) som må kartleggast før vidare regulering
- Arealet er ikkje i samsvar med eit grunnpremiss i avgrensinga av ny kdpl, at nye areal skal vera knytt til eksisterande utviklingsområder
- Det er ingen eksisterande infrastruktur som veg, vatn og avløp, og det vil naturleg nok vera behov for store grunnlagsinvesteringar
- Med kartlegging av naturfare, revidering av rammeplan for vatn- og avløp, vanleg planprosess med høyring og offentleg ettersyn, samt avklaringar opp mot overordna myndigheiter, må ein rekne minimum inntil 1,5 – 2år på ein slik planprosess



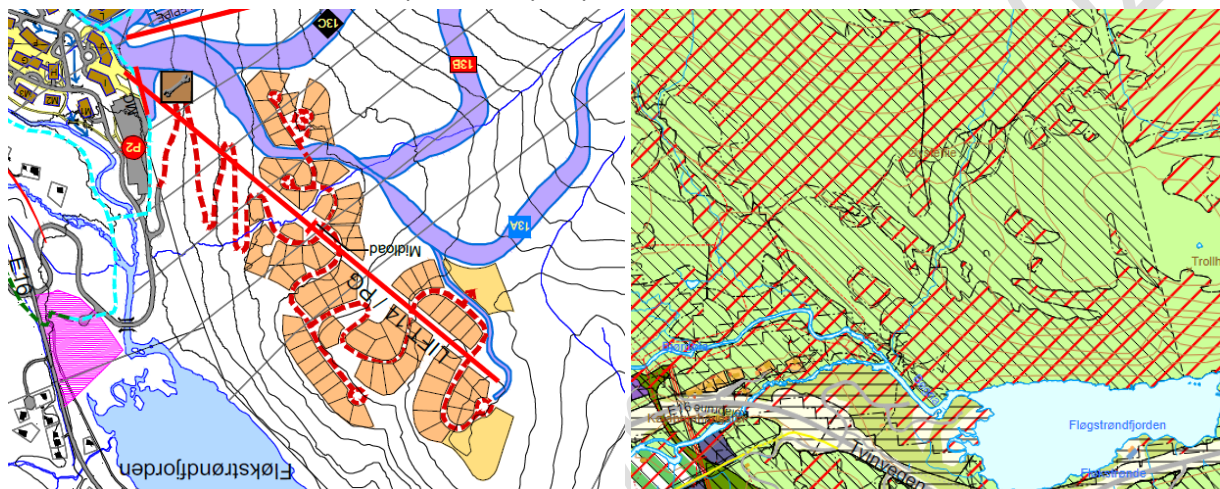
### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at det vil vera for omfattande å regulere inn dette arealet på noverande tidspunkt, og at dette vil utsette sluttbehandling av kommunedelplanen og utvikling av området i inntil 2 år, men at ein kan gå i gang med ein slik planprosess når ein har kome godt i gang med utvikling på sørsida av E16.



## 2.2 Potensielt utbyggingsområde B – Øysterlie

- Fint areal på nordsida av Fløgstrøndfjorden
- Arealet bør ideelt sett planleggast og etablerast tidligast samstundes med baseområdet
- Arealet er ikkje konsekvensutgreidd
- Arealet er ikkje i samsvar med eit grunnpremiss i avgrensinga av ny kdpl, at nye areal skal vera knytt til eksisterande utviklingsområder
- Det er ingen eksisterande infrastruktur som veg, vatn og avløp, og det vil naturleg nok også her vera behov for store grunnlagsinvesteringar
- Med kartlegging av naturfare, revidering av rammeplan for vatn- og avløp, vanleg planprosess med høyring og offentleg ettersyn, samt avklaringar opp mot overordna myndigheiter, må ein rekne minimum inntil 1,5 – 2år på ein slik planprosess

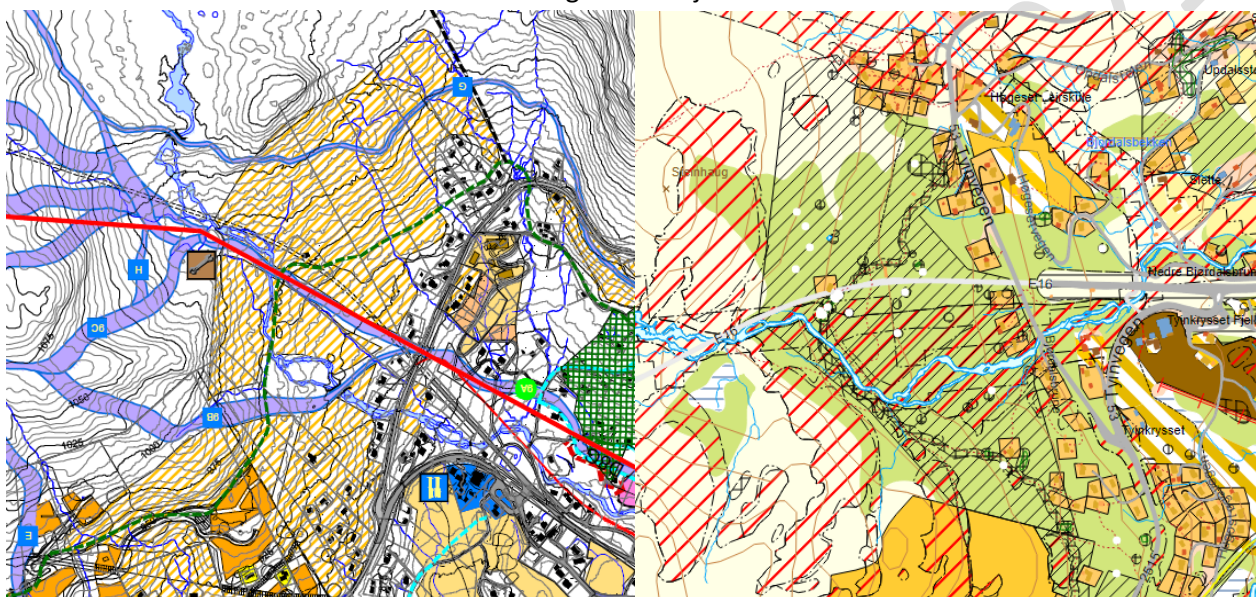


### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at det vil vera for omfattande å regulere inn Øysterlie på noverande tidspunkt, og at dette vil utsette sluttbehandling av kommunedelplanen og utvikling av området i inntil 2 år. Øysterlie bør vurderast samstundes med baseområdet på nordsida av Bjørdøla.

## 2.3 Potensielt utbyggingsområde C – Bjørdalslia

- Areal vest for Tynvegen mellom planområde Skørnsnøse og Høgeset
- Det er noko infrastruktur og fritidsbustader i området. Desse er i hovudsak av eldre dato
- Arealet er konsekvensutgreidd – særskilte utfordringar med naturfare og mange kulturminner
- Ein gamal vegtrasé som er bandlagt etter lov om kulturminner går gjennom området
- Det har vore starta planarbeid i området tidligare av Jotunheimen Eigedom(kring 2005), men dette vart avslutta då arbeidet og kostnadane knytt til utgraving og frigjeving av kulturminna vart for store på dåverande tidspunkt
- Arealet er ikkje i samsvar med eit grunnpremiss i avgrensinga av ny kdpl, at ein skal unngå konflikttema som store kulturminner og kulturmiljø

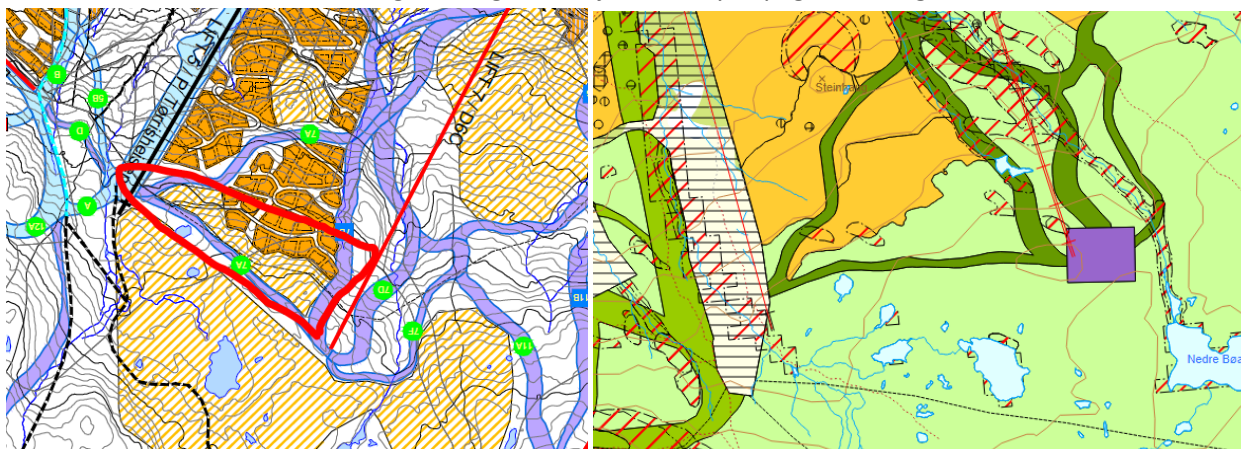


### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at det ikkje vil vera føremålstenleg å regulere inn Bjørdalslie på noverande tidspunkt. Ein har allereie har planområdet Skørnsnøse i same fjellside som ligg klart til vidare detaljregulering, samstundes som ein planprosess her vil vera tidkrevjande og potensielt utsette ny sluttbehandling ytterligare. Ein må i tilfelle avklare tidleg med kulturarveininga hjå Innlandet Fylkeskommune korleis dei ser på saka.

## 2.4 Potensielt utbyggingsområde D – øvre del av Steinhaug

- Fint areal øvst i Steinhaug
- Arealet er konsekvensutgreidd og vart ikkje med i ny kdpl grunna høgde over 1080



### Vurdering

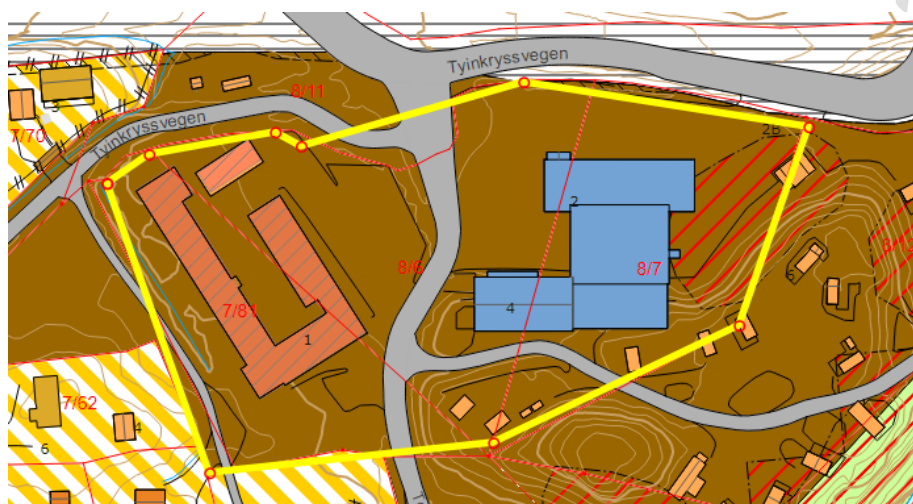
Kommunedirektøren vurderer det til at det kan vera føremålstenleg å vurdere dette arealet. Det er store areal som allereie er avsett til utbyggingsføremål i området og ein potensielt auka tomtereserve skal grunnjevast opp mot overordna myndigheiter for å unngå motsegn. Til tross for at arealet ligg over 1080, så kan ein forsvare å regulere inn dette arealet med at det vil vera ei naturleg avgrensing mot skiløype mot sør, samt at ein vil få ein del infrastruktur i toppen av området i samband med etablering med Andstorheisen.



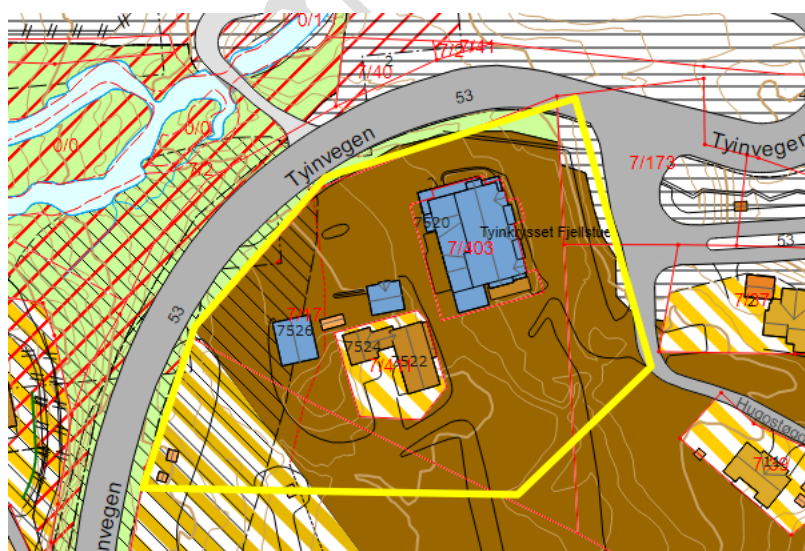
### 3 Regulere enkelte områder direkte i kommunedelplanen

Gjennom åra 2019 og 2020 har kdpl Tyinkrysset vore oppe til vurdering og behandling fleire gonger. Ei utfordring som har vore påpeika er korleis ein skal sikre ei utvikling og etablering av nye tiltak i området på kortare sikt, medan ein får utarbeidd nye detaljreguleringar. Etter dialog med enkelte aktørar er det nokre område som kan vera aktuelle å regulere direkte i kommunedelplan. Med det meinast eit avgrensa område som er markert som ei omsynssone eller bestemmelsesområde, som seinare kan inngå i ei detaljregulering. Det vil då vera slik at ein kan søkje om tiltak direkte i kommunedelplanen. Det er ikkje mange område som peikar seg ut, men førebels er det to områder som det kan vera aktuelt å sjå på ei slik løysing for. Meir nøyaktig avgrensing og innhald i føresegn må ein sjå på i samarbeid med heimelshavar, før endringa blir vurdert høyring og offentleg ettersyn.

#### 3.1 Joker/Intersport



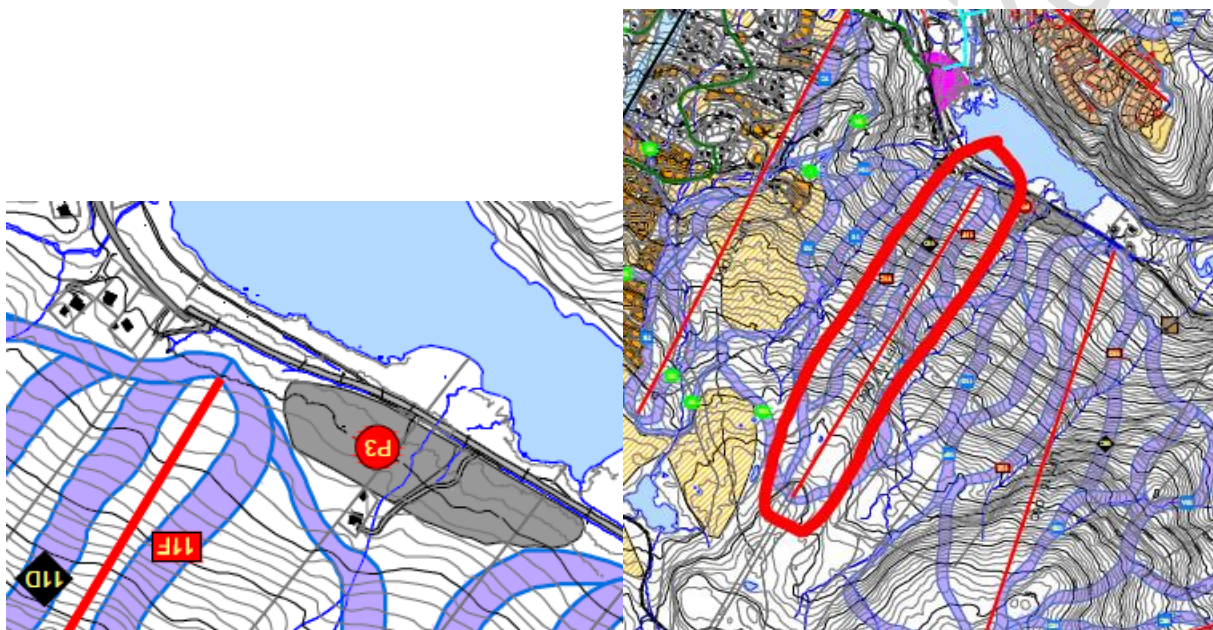
#### 3.2 Tyinkrysset



## 4 Forslag til større endringar i kommunedelplanen

### 4.1 Fløgstrøndheisen

- Er i masterplanen planlagt som ein 6 seters stolheis med stort skipotensiale
- Arealet er delvis konsekvensutgreidd
- Det har vore påpeika i planprosessen og i dialogsamtalene på Eidsbugarden at det er behov for eit endå betre skitilbod i området ved Andstor/Steinhaug
- Etablering av ein noko enklare t-krok som kanskje kan nyttast ein annan stad i området på eit seinare tidspunkt, når/dersom det kjem på plass ein stolheis(lift 11) i samsvar med masterplanen
- Forslaget vil vera at det ikkje blir knytt rekkefylgjeføresegn til dette tiltaket, men at heisen med tilhøyrande nedfartar kan leggest inn som ei moglegheit dersom *området* finn det føremålstenleg å etablere det



#### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at det kan vera føremålstenleg å vurdere regulering av Fløgstrøndheisen for å auke skitilbodet. Det er relativt sett lite infrastruktur som må til, men ein må avklare med overordna myndigheiter at dette ikkje vil forsinke ny sluttbehandling.



## 4.2 Areal i Børrenøspanen

- Børrenøspanen vart vedteken i 1992
- Planområdet er i all hovudsak skiheis og nedfartar og har ikkje føresegn knytt til utforming
- Planen stiller difor krav om bebyggelsesplan før område kan byggast ut, og sør for Begna vart det vedteken ein bebyggelsesplan i 2005. Denne vart revidert i 2015
- Arealet på nordsida av Begna er framleis regulert i Børrenøspanen, noko som betyr at desse hyttene må utarbeide ein bebyggelsesplan før dei kan søkje om tiltak
- Sannsynet for at det blir utarbeidd ein reguleringsplan for området er liten



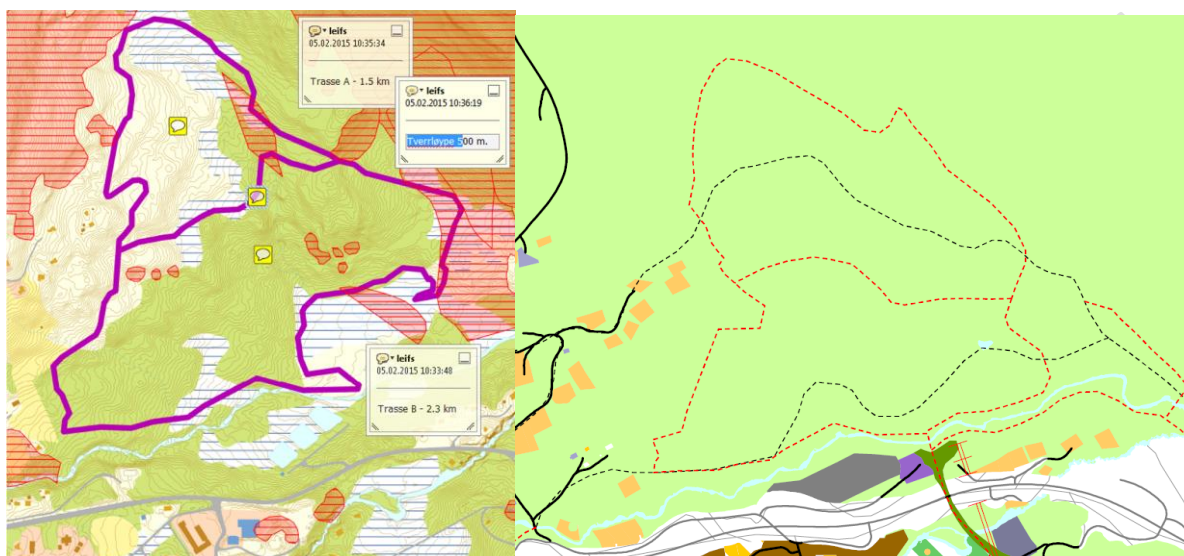
### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at ein bør innarbeide arealet på nordsida av Begna direkte i kommunedelplanen, slik at desse fritidseigedommane får same føresegn knytt til utforming slik som andre frittliggjande fritidseigedommar i området. Ein må då presisere i føresegna til kommunedelplanen at Børrenøspanen ikkje skal gjelde vidare i si heilskap, og at for området der Børrenøspanen overlappar med kommunedelplanen kjem plan- og bygningslova § 1-5 til anvending – ny plan gjeld framom gamal plan.



### 4.3 Fjerne tidlegløype på nordsida av E16

- I kommunedelplanen er det lagt inn ei tidlegløype/løypetrasé kring Opdalstølen. Denne tek høgde for framtidig utviklingsområde i masterplanen
- Tyin-Filefjell Turløyper og fagpersonar dei har med seg som har erfaring med planlegging og etablering av tidlegløyper, er tydelige på at denne traseen ikkje tilfredsstiller krav til ei tidlegløype
- Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune har og etterlyst føresegn som presiserer kva tiltak som er tenkt(planering, asfaltering, bruer, mv.)



#### Vurdering

Kommunedirektøren vurderer det til at ein bør ta løypetraséen ut av kommunedelplanen og plankartet, og heller vurderer tidlegløype samen med sti- og løypeplan som skal utarbeidast i området i 2021. Kdpl får kritikk for ikkje å ha meir fokus på sti, sykkel og langrenn, men dette vil ein fange opp og ta meir omsyn til i reviderte føresegn der ein vil sikre eksisterande og nye traséar, både innanfor og utanfor utviklingsområde(område med plankrav).

I sti- og løypeplanen må ein mellom anna gjera kost/nytte vurderingar knytt til kva løyper/traséar og tiltak som vil gje best tilbod for flest mogleg.