



Utmarksplan as
Plankompetanse Valdres

Detaljreguleringsplan

Fjellheim

Vang kommune

Innholdsfortegnesle:

1. Sammendrag	side 2
2. Bakgrunn	side 2
2.1 Lokalisering	side 2
3. Planprosessen	side 4
4. Planstatus og rammebetingelser	side 4
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	side 5
- 5.1 Kulturminner/ kulturmiljø/ naturverdier/ rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	side 6
- 5.2 Trafikkforhold	side 7
- 5.3 Barn- og unges interesser	side 7
6. Andre forhold vedrørende planområdet	side 8
- 6.1 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle	side 8
- 6.2 Teknisk infrastruktur	side 8
- 6.3 Naturfare	side 10
7. Beskrivelse av planforslaget	side 10
8. Bebyggelse – plassering og utforming	side 11
9. Konsekvensutredning	side 12
10. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	side 15
11. Vurdering av vann- og avløpsløsning/ forhold til vannressursloven	side 16
12. Innkomne merknader til oppstartsvareselet/ offentlig ettersyn av planprogram	side 16

1 Sammendrag

Endelig forslag til detaljreguleringsplan for Fjellheim legger opp til 10 nye boligtomter med nødvendig infrastruktur. Det er gjennomført KU som er tilpassa nivået på planen, ROS-analyse mm, og det er ikke avdekket forhold som gjør at planen ikke kan fremmes.

2 Bakgrunn

Eiendommen Fjellheim ble kjøpt av 3 lokale aktører som dannet Fjellheim Panorama AS for å videreutvikle eiendommen. Fjellheim Panorama AS består av Frank Hansen Thune, Geir Morten Svedberg og Kenneth Holien Eltun. De begynte med å sette eksisterende bygningsmasse i stand, og ønsker nå å videreutvikle resten av eiendommen til boligformål. Utmarksplan AS har vært inne og planlagt på eiendommen tidligere, og ble spurt om å bistå med planarbeidet.

Det har vært oppstartsmøte med kommunen 16.01.2020, der kommunen stiller seg positive til at planarbeidet starter opp igjen. Da planområdet fortsatt ikke er en del av gjeldende kommuneplan, forutsettes det at planprogram og en tilpasset konsekvensundersøkelse blir en del av reguleringsplanen.



Bilde 1: Bildet er tatt fra feriestedet Fjellheim med utsikt nordvestover.

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger i den vestre delen av Grindaheim, der vegen inn mot Skakadalen tar av fra Ellingbøvegen. Planområdet er vist med grønn avgrensing på kart 1 under. Eiendommen er 27.2 daa. For å få med noe av avkjøringa fra Bøagøta, er planområdet 28 daa.



Kart 1: Oversiktskart.

Da dette aktuelle området ligger som LNFR-område i gjeldende kommuneplan for Vang, har det blitt utarbeidet og godkjent planprogram for området. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret i sak K-44/20 den 18.06.2020 med følgende vedtak:

KS- 044/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 4-1 andre ledd og 12-9 tredje ledd, og forskrift om konsekvensutgreiing § 6 b), vedlegg 1, pkt. 25, fastsett Vang kommune «Planprogram Fjellheim bustadområde» på gnr. 25 bnr. 10.

Kommunestyret presiserer at ulike vatn- og avløpsløyser skal vurderast særskilt, og opnar opp for mellombels løysing for vatn og avløp i samsvar med 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. Vatn- og avløpsplan skal fylgje reguleringsplanen til behandling.

I og med at planområde er LNFR i gjeldende arealdel, så er det spørsmål om tiltaket utløser krav om KU. En går ikke nærmere inn på forskriften om KU, bare konkluderer med at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning, jf også konklusjonen i planprogrammet. Planprogrammet definerer følgende utredningskrav, jf pkt 4 under.

4. Utredningskrav

Det er en del generelle utredningskrav som følger ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Planarbeidet skal blant annet gi en vurdering av følgende:

- Vurdering av planområdet basert på naturmangfoldlovens § 8-12
- Vurdering av vann- og avløpsløsning
- Forholdet til kulturminner
- Forholdet til friluftsinnteresser
- Estetikk og byggeskikk, eksponering og vurdering av landskapsrommet
- Sikkerhetsmessige forhold (ROS-analyse)
- Universell utforming
- Vurdering etter vannforskriften

Spesielt for detaljreguleringsplan Fjellheim gbnr 25/10, så må også følgende inngå:

- Barn- og unges interesser (jf også RPR for barn og unge, T-2/08)
- Trafikale forhold
- Avfallshåndtering
- Klima og miljø

Følgende tema skal vurderes spesielt i konsekvensvurderingen:

- Landbruk
- Naturfare (skred, flom og overvatt)
- Påvirkning på boligsituasjonen i Vang kommune

3 Planprosessen

Planprosessen rundt detaljreguleringsplan for Fjellheim har vært spesiell i den forstand at den har vært todelt. Først så ble det utformet et forslag til plan basert på administrasjonen sine innspill og krav. Dette ble stoppet politisk, da prosessen skulle avvente utarbeiding av sentrumsplan med fokus på bolig.

Når den prosessen ble avsluttet og en igjen fikk gå i gang med planlegging av Fjellheim, så har dette vært en ganske standard planprosess basert på krav i plan- og bygningsloven. Det ble avholdt oppstartsmøte den 16.01.2020, der Vang kommune stilte krav om konsekvensvurdering og planprogram for området. Planprogram ble utarbeidet og sendt på høring sammen med oppstartsvarsel for reguleringsplanen til naboer og offentlige instanser i brev 16.04.2020 med høringsfrist 20.05.2020.

Planprogrammet ble så behandlet og vedtatt i kommunestyret 18.06.2020, jf gjennomgang tidligere i dette dokumentet.

4 Planstatus og rammebetingelser

Det har allerede vært vist til at planen ikke er i tråd med gjeldende arealdel til kommuneplanen. Planområdet er ved rød ring, og er LNFR-område. Det er ikke gjeldende reguleringsplaner i nærområdet, men en ser sentrumsplanen, plan for området rundt Mjøsvang og massetaket vest for planområdet (regplan Bøaflata). En ser også boligområdene som ligger øst for Fjellheim, på begge sider av Ellingbøvegen.



I Vang kommune ble det i 2018 gjennomført en boliganalyse. Fra denne analysen er to viktige konklusjoner å merke seg i forhold til detaljreguleringsplan for Fjellheim. Analysen sier noe om eksisterende tilbud i Vang, og hva kommunen ser som framover basert på prosesser som er i gang. Det blir pekt på at det kan bli et betydelig tomteoverskudd på eneboliger, dersom en ikke styrer tilbud og tilrettelegging. Boliganalysen viser til følgende i sammendraget:

Sammendrag og konklusjon

De ulike planprosessene i Vang kommune kan føre til et betydelig tomteoverskudd for enebolig. For å sikre en god utnyttning av arealer og ressurser er det nødvendig med å gjøre en god prioritering. Samtidig viser fylkeskommunens boligutredning et stort behov for å legge til rette leiligheter og småhus – dette er et marked som så å si ikke finnes i Vang.

Nye leiligheter og rekke- og småhusbebyggelse knyttet til Vang sentrum skal skje innenfor områdereguleringen for Vang sentrum. En slik utvikling har både folkehelseaspekter, men er også et viktig ledd for å utvikle en sentrumsfølelse.

Nye eneboliger skal ligge utenfor sentrumsplanen og skal ha lav et lavt konfliktnivå og god landskapstilpasning.

Denne analysen viser at utviklingsområdene i kommuneplanen ikke bidrar til ønsket målsetting om gode og varierte tomter for eneboligbebyggelse. Det finnes en kommunal tomtereserve tilgjengelig dag.

Det at områder for nye eneboliger skal ligge utenfor sentrumsplanen, passer godt overens med reguleringsplan for Fjellheim. Et annet element som er trekt fram i boliganalysen, er en undersøkelse gjennomført av Innovangsjon i 2017. Av de som svarte, viste flest til at de ville ha småbruk/ hobbybruk. Nest flest var ute etter eneboliger i spredt boligfelt.

Ideen med detaljreguleringsplan for Fjellheim er å gjøre seg bruk av eksisterende bygningsmasse, samt arealet i mellom. Det blir planlagt for en blanding av relativt store eneboligtomter, et par tomter med mulighet for tomannsboliger og utleiemulighet på det gamle feriestedet som ble brukt av dansker, dog nå utleie til bolig eller turistformål.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet en leverer inn endelig forslag på, er ca 27.2 daa, og ligger fra ca 503 til ca 565 meter over havet. Lokalisering er sør (opp) for krysset mellom Bøgøta og Ellingbøvegen. Dette blir i den vestre delen av Grindaheim, omtrent rett opp for Bøafleta/ Mjøsvang.

En ser av flybildet under hvor mye av eiendommen som har blitt brukt til landbruksareal. Sørligste delen er såpass bratt at det har i all hovedsak blitt brukt til beite, mens nordligste 2/3 av arealet også har vært slått. Siste 2-3 år har ikke arealet blitt verken høsta eller beitet. Bildet på høyre seide er tatt i november i 2015, og en ser at beiting har vært gjennomført den høsten. Det vises også til bilde 1.



Bilde 2 – flyfoto fra Valdreskart.



Bilde 3. Tatt fra Fjellheim mot gbnr 25/4.

Flybildet viser skog i sør på eiendommen. Skogen er i seinere tid for det meste hogd ut. Flybildet viser også eksisterende bebyggelse på eiendommen, der det gamle gårdstunet ligger i vest, og feriestedet Fjellheim i øst. Bygningene som var Fjellheim blir i dag leid ut til bolig, og det gamle tunet må sannsynligvis rives for å bygge nytt. Den dyrka marka er delt av veien opp til Fjellheim. En ser ikke vannstrengen på Åstadåne, men en ser hvor den går i øst på flybildet.

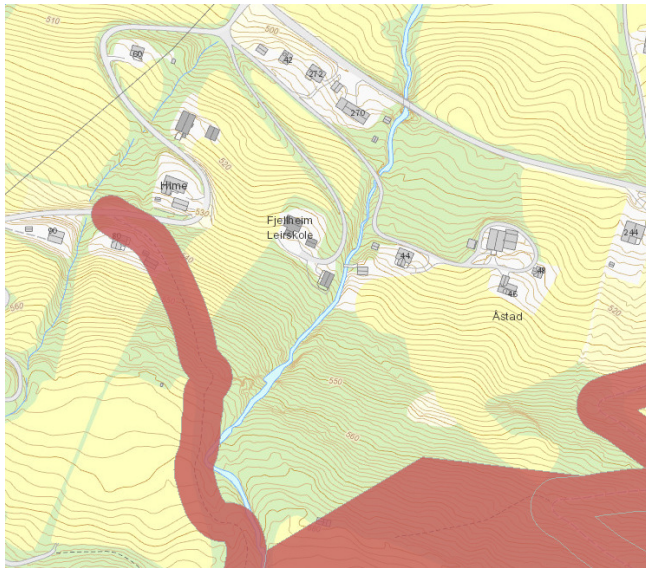
Planområdet er litt nordvendt, men det er relativt gode solforhold, spesielt på formiddagen. Klimatisk ligger planområdet i øvre del av hovedsoknet. Det er tidvis mye vind i Vang, noe det også vil være innen planområdet.

5.1 Kulturminner/ kulturmiljø/ naturverdier/ rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Kulturminneavdelingen i fylkeskommunen vurderte det til at de ikke ville gjennomføre kulturminneundersøkelser i området grunnet covid-19. Det er heller ikke registrert kjente kulturminner innenfor planområdet.

Når det gjelder naturverdier, så er det ikke gjort registreringer hverken i Naturbasen eller Artskart av noe slag. Det er heller ikke gjort registreringer av arter i nærområdet av spesiell karakter, men noen arter som er knyttet til kulturlandskapet, for eksempel rådyr.

Dersom en ser til kartlagte friluftslivsområder, så viser kartet under registreringer i nærområdet. Det er klart at liene ovenfor bygda er viktige nærfriluftsområder, og rett på oversiden av eiendommen 25/10, så er det registrert en sti som går fra Bøagøta og opp i dette nærområdet. Dette er også en viktig kvalitet for etablering av et boligfelt innenfor planområdet.



Kart 3. Kartlagte friluftsområder vist med rødt, utsnitt fra Naturbasen.

Bøagøta er starten på stølsvegen inn til Bøastølane i Skakadalen. Dette er et flott friluftsområde som er innenfor ei snau mil.

Det er ellers et eldorado av turmuligheter innen kort avstand, og en har svært gode muligheter for ørretfiske i Vang.

5.2 Trafikkforhold

E16, stamvegen mellom Oslo og Bergen, er hovedvegen gjennom Valdres. Denne går nede i bygda ca 0,5 km fra planområdet langs Ellingbøvegen. Avstanden fra planområdet og til bussholdeplass på Bøaflata er ca 600 meter. Fra planområdet og ned til E16 er skal en først inn på enten Bøagøta eller vegen opp til garden Åstad. Begge plasser er det gode siktforhold. Der en kjører fra vegen til Åstad og inn på Bøagøta, så er det også gode siktforhold, men det er litt bratt inn i krysset. Bøagøta har gode siktforhold inn på Ellingbøvegen.

Internt i planområdet så blir det er greit, oversiktlig vegnett, med greie stigningsforhold. Planen legger opp til å bygge ny veg fra leirskolen og rett over mot Bøagøta, Der blir krysset i en sving, men det gir gode siktforhold.

Trafikkgrunnlaget på både Bøagøta og Ellingbøvegen er relativt lite. Det er ikke lagt opp til gangveg inne i feltet eller langs vegen ned til E16. Langs E16 er det gangveg mot sentrum av Vang med butikk, barnehage, kirke, kommunehus, bank mm og barnehage/ skole. Andre vegen er det gangveg fram til bensinstasjonen på nordvestsida av Bergsåne.

Avstanden til sentrum/ butikk/ barnehage er mellom 1,5 og 2 km, og bort til skole og idrettshall er det ca 4 km.

5.3 Barn- og unges interesser

Loven legger opp til at barn og unge skal kunne ta del i planlegging. Nå er dette et helt nytt boligområde, slik at det er ikke i bruk av barn- og unge i dag.

Når det gjelder fysisk utforming, så står det i § 5 i RPR for barn og unge følgende:

5. Krav til fysisk utforming

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Dersom en ser konkret innenfor planområdet, så er støy og forurensning ikke et problem. Det er regulert inn felles lekeareal

Det er et godt tilbud i Vang både med tanke på skole og barnehage, der det er relativt nye lokaler med god plass. Dette er innenfor 3 - 4 km fra planområdet. I tilknytning til skolen er det nylig bygd ny idrettshall med håndballbane, klatrevegg mm, og det er svømmehall i tilknytning til skolen. Fotballbane er det nede på Bøafata innen 1 km, og der er det også etablert sykkelbane. Ellers så er det kunstgressbane på Tveit, lengre sør i kommunen. Skiløypenettet går i overkant av bygda, og det er alpin tilbud på Filefjell, ca 30 km vestover. Dit er det bussforbindelse.

6. Andre forhold vedrørende planområdet

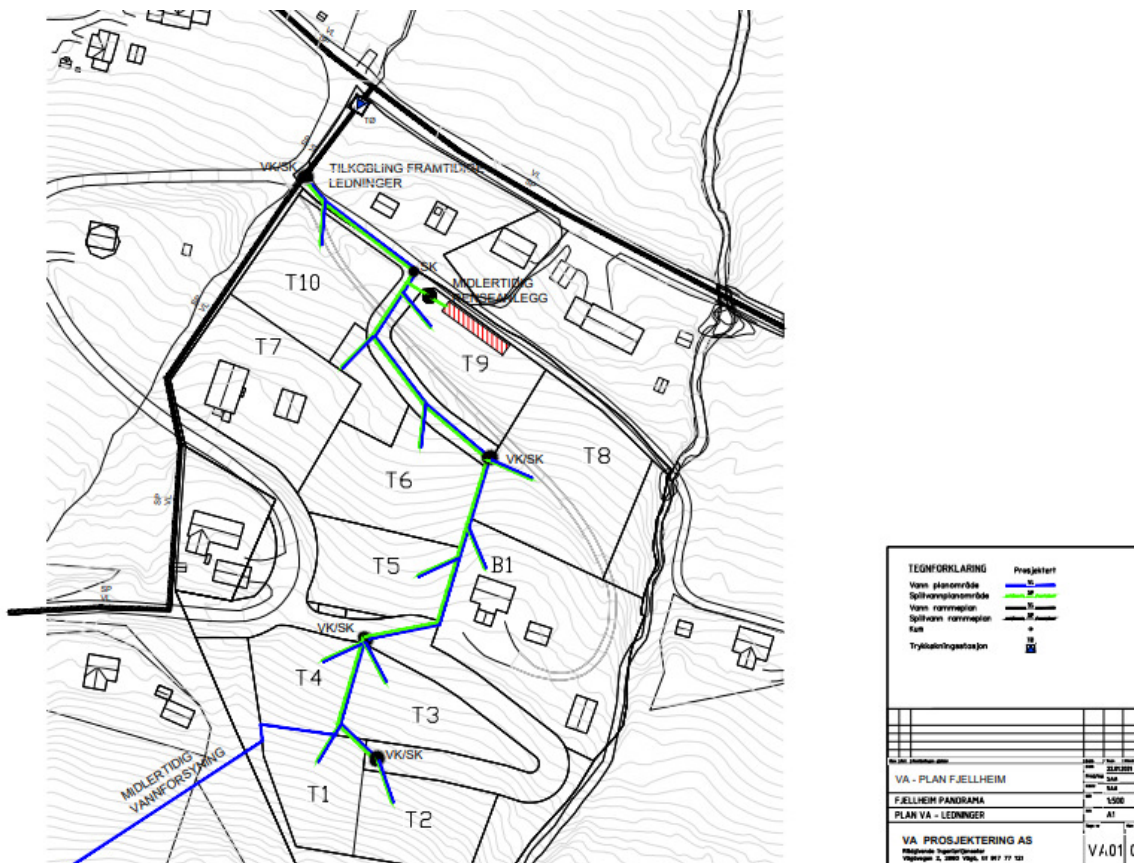
I dette kapitlet blir det att opp andre element som er relevant med tanke på planforslaget.

6.1 Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Planområdet er tilgjengelig for alle med bil. Det er også en lavterskel gåtur langs vegnettet i nærområdet, og interne veger er planlagt med greie stigningsforhold. Planbestemmelsene legger opp til at 2/3 av ny bebyggelse skal etableres med livsløpsstandard/ universell utforming.

6.2 Teknisk infrastruktur

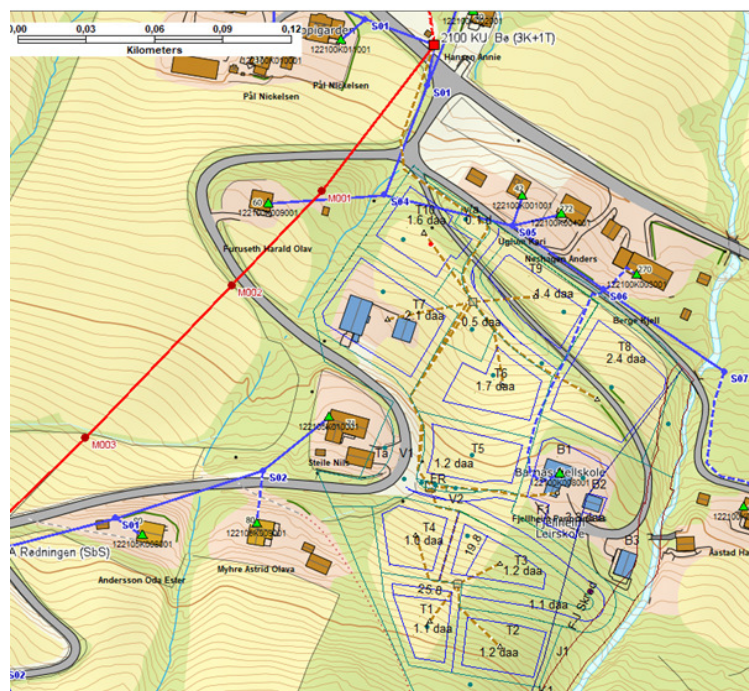
Firmaet VA Prosjektering AS v/ Steinar Aasgaard har utarbeidet vann- og avløpsplan for området. Det planlegges for at planområdet skal kunne koples til det kommunale v/a-nettet i kommunen, men det er også lagt inn et område for midlertidig renseanlegg dersom det tar lang tid før det kommunale nettet blir etablert. Det er regulert inn plass til avløpsanlegget i forslag til reguleringsplan. Ledningsnettet er planlagt i tomtengrenser og veg, jf reguleringsplanen.



Kart 4. Utsnitt fra v/a-plan.

Det vises til vann- og avløpsplanen for ytterligere informasjon.

Det er ikke nok kapasitet i eksisterende stømnett i området. Det er derfor behov for ny nettstasjon, som er planlagt ved øvre innkjøring. Det vises til kart under for hvordan det lokale energiverket tenker utbygging basert på forslag til reguleringsplan.

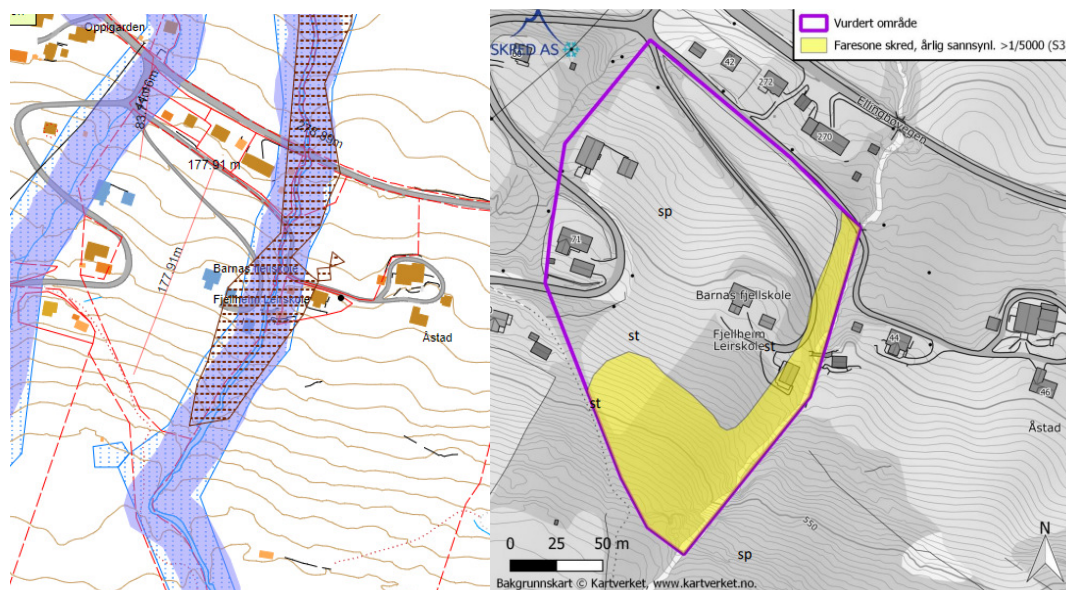


Kart 5. plan for strømnett, utarbeidet av Vang e-verk.

6.3 Naturfare

Området er vurdert mot NVE sine aktsomhetskart og temakart samfunnssikkerhet fra valdreskart, jf kart 6 under. Aktsomhetskartet viser den generelle avstanden fra bekk/ elv med tanke på flom. En vurderer planområdet/ nye tomter som flomsikre basert på aktsomhetskart. Det ligger også inne et område som viser fare for jordskred i aktsomhetskartene. Denne berører eksisterende bygningsmasse på Fjellheim leirskole, og det ble derfor bestilt ras- og skredrapport fra kvalifisert hold gjennom Skred AS. Kart 7 summerer opp konklusjonen til Skred AS, som sier at innen planområdet sin søndre del er det et areal som ikke tilfredsstiller sikkerhetsklasse S3 jf TEK 17. Dette vil si at det er en sannsynligheten for skred er mindre enn 1 pr. 5000 år.

Boliger som det blir planlagt for, er definert i sikkerhetsklasse S2, og kan etableres innenfor dette området. Det vises ellers til rapport 19119-01-1 fra Skred AS.



Kart 6: Temakart samfunnssikkerhet fra Valdreskart. Kart 7: Fra skredrapport utarbeidet av Skred AS.

Området er hverken utsatt for forurensing, støv- eller støyplager.

Ut over dette blir det vist til ROS-analysen, der det er konkludert med at det ikke er farer som tilsier at gjennomføring av planen ikke er akseptabelt sett fra et samfunnssikkerhetsmessig perspektiv.

7 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplan for Fjellheim legger opp til 10 tomter mellom 1.0 og 2.4 daa til boligtomter, der er tatt utgangspunkt i at det skal være eneboligtomter, men hvor planbestemmelsene åpner for at det kan etableres tomannsboliger. I tillegg er tomt BU1 regulert til kombinert formål bolig og utleie. Dette er gamle Fjellheim leirskole, der bebyggelsen er delvis oppgradert og fungerer i dag som utleie til boligformål.

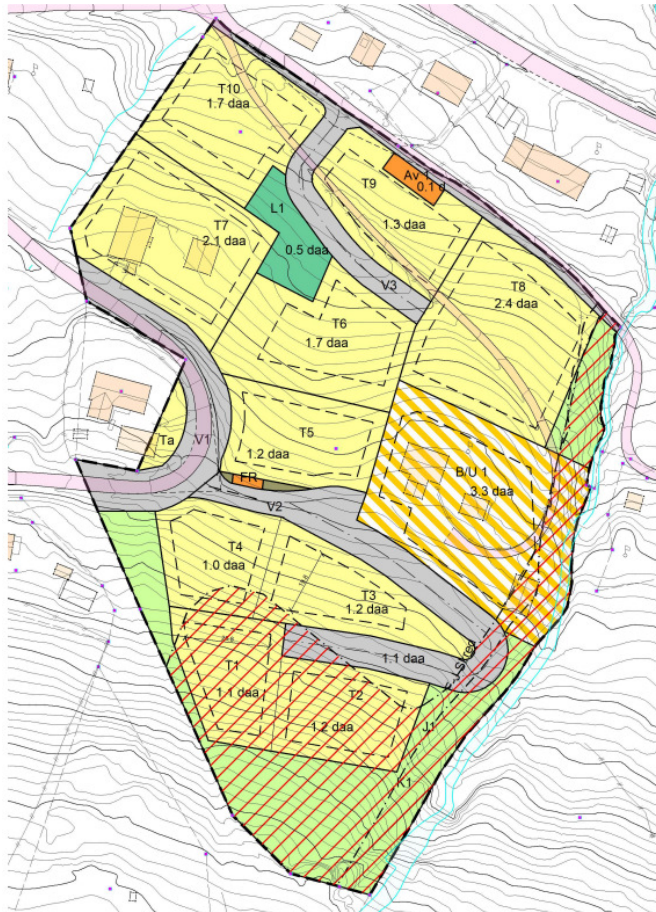
Det er viset et tilleggsareal (Ta) til eiendommen 25/4.

Planen viser nytt vegnett, da BU 1 har fått planlagt ny veg fra Bøagøta sammen med tomt T1 – T5. Dette gir vesentlig bedre atkomst enn det er der i dag. Eksisterende veg blir lagt ned, og kommer til å inngå i tomtene T8 – T10. Tomtene T6, T8, T9 og T10 får ny felles atkomst fra vegen til Åstad, mens T7 får direkte atkomst fra Bøagøta slik det er i dag.

Det er satt av ca 500 m² til felles leikeareal i planen. Dette arealet har litt helling, noe som kan gi mulighet for akebakke, sklie på terrengnivå ol, men det krever også litt tilrettelegging for leikeapparat som krever flatt terreng, benker til å sitt på, mm.

Langs veg 2 er det satt av et lite område til felles postkasse, felles plass for avfallsdunker og lignende. De nederste tomtene kan bruke tilsvarende fellesanlegg utenfor planområdet.

Det er ellers regulert inn plass til renseanlegg (Av 1) og hensynssone skredfare, begge omtalt tidligere i dokumentet. Langs Åstadåne og inntil eiendomsgrense i sør er det regulert inn grønsone ved bruk av formål landbruksområde.



Kart 8: Forslag til plankart.

8. Bebyggelse – plassering og utforming

Plassering av bygg er styrt med byggegrenser. Det er også stilt krav om at tomtene T1 – T5 skal etableres med sokkeletasje grunna helling på terrenget.

Utnyttelsesgraden er da satt i forhold til om det skal bygges enmannsbolig (BYA = 20%, maks BYA = 300 m²) eller tomannsboliger (BYA = 25%, maks 360 m²). Det er lagt opp til at det kan bygges inntil 3 bygg på tomte, men dersom det blir bygd tomannsbolig, så kan disse bygga økes fra 50 m² til 65 m². Det blir lagt opp til et felt der bygg skal etableres med pulttak.

Med relativt store tomter, så er det også lagt opp til at all parkering skal skje på egen tomt. Det er stilt krav om minimum 2 biloppstillingsplasser for enebolig og 3 for tomannsbolig. Parkering kan løses via garasje.

9. Konsekvensutredning

I og med at planområdet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, så er det krav om konsekvensutredning av planen. All den tid dette er et relativt lite inngrep, så er det en begrenset konsekvensvurdering som blir gjort.

Begrenset konsekvensutredning detaljreguleringsplan Fjellheim

Dagens formål	LNF
Planlagt formål	<i>Bolig</i>
Arealstørrelse	Ca. 27,2 daa
Forslagstiller	Fjellheim Panorama AS

Konsekvensvurderingen gjøres ut fra en vurdering av de nevnte temaene under fra planprogrammet. Det vises til kommentar under temaene.

Tema:

Alternativvurdering. Planlagt tiltak vurdert opp mot 0-alternativet

- Vurdering av planområdet basert på naturmangfoldlovens § 8-12
- Vurdering av vann- og avløpsløsning
- Forholdet til kulturminner
- Forholdet til friluftsinnteresser
- Estetikk og byggeskikk, eksponering og vurdering av landskapsrommet
- Sikkerhetsmessige forhold
- Forholdet til landbruk
- Forhold til transport

I denne sammenheng er det viktig å understreke at planprogrammet ble utarbeidet for et større område, der noe av området var lagt ned mot bebyggelsen og dyrka mark. En vurderer det da til at behovet for vurdering av kulturminner ikke er nødvendig i denne delen av planområdet. Det er gjennomført kulturminneundersøkelse, uten at det er gjort funn. Når planområdet er redusert til 35 daa med skogsmark, ser en heller ikke ekstra vurdering etter naturmangfoldlovens § 8-12 som nødvendig. Det blir utarbeidet egen vann- og avløpsplan for planområdet, og denne redegjør på en tilfredsstillende måte vann- og avløpsproblematikken. Sikkerhetshensyn blir vurdert i ROS-analysen. En står da tilbake med en KU som vurderer 0-alternativet, forholdet til landbruk, forholdet til transport (trafikk), friluftsinnteresser og estetikk/ eksponering i landskapsrommet.

I tillegg så blir tiltaket vurdert opp mot boligsituasjonen i Vang, jf bustadstrategien som er utarbeidd i kommunen.

Metodikk:

Metodisk kommer en til å gjennomføre denne konsekvensutredelsen ved at en går inn og analyserer de forskjellige temaene som er skissert over. Analysen baserer seg på kjente data, planfaglige tilnærminger samt subjektive vurderinger. Hvordan tiltaket slår ut i forhold til de forskjellige vurderingskriteriene er vurdert ut fra graderingene Liten – middels – stor påvirkning/ effekt med både

negativt og positivt fortegn. I tillegg er det lagt inn en kolonne kalt uvesentlig, der en vurderer effekten til å være så liten at den hverken er positiv eller negativ.

Vurdering:

Resultatet av temaanalysene er gjengitt i tabell 1. Det blir vist til alternativvurderinger, der tiltaket i hovedsak er sett opp mot 0-alternativet – som det også blir gjort en samla vurdering opp i mot.

Kolonne1	Kolonne2	Kolonne3	Kolonne4	Kolonne42	Kolonne5	Kolonne6	Kolonne7
Vurderingskriterie	Grad av påvirkning						
	Middels					Middels	
	Stor neg	neg	Liten neg	uvesentlig	Liten pos	pos	Stor pos
Tiltaket mot naturfare							
Tiltaket mot landbruk							
Tiltaket vurdert opp mot boligsituasjonen i Vang							

1. Tiltaket opp mot naturfare

Det at det i planprogrammet ble vurdert til at naturfare skulle vurderes i konsekvensvurderingen, var med bakgrunn i at det var konstatert fareområde i aktsomhetskart på deler av området. Skred AS har gjennomført skredvurdering, og gjort en konklusjon som går på at området er avklart ed tanke på bygg i sikkerhetsklasse S1 og S2 i teknisk forskrift TEK 17, men at for søndre del av planområdet så kan det oppstå ras- og skredhendelser som faller inn under S3, altså skred som kan skje sjeldnere enn en gang pr. 5000 år. Dette er grundig dokumentert og redegjort for i ROS-analysen og Skred AS sin rapport.

Reguleringsplanen legger ikke opp til tiltak som faller inn under S3 i teks 17. S3 er definert på følgende måte i TEK-17:

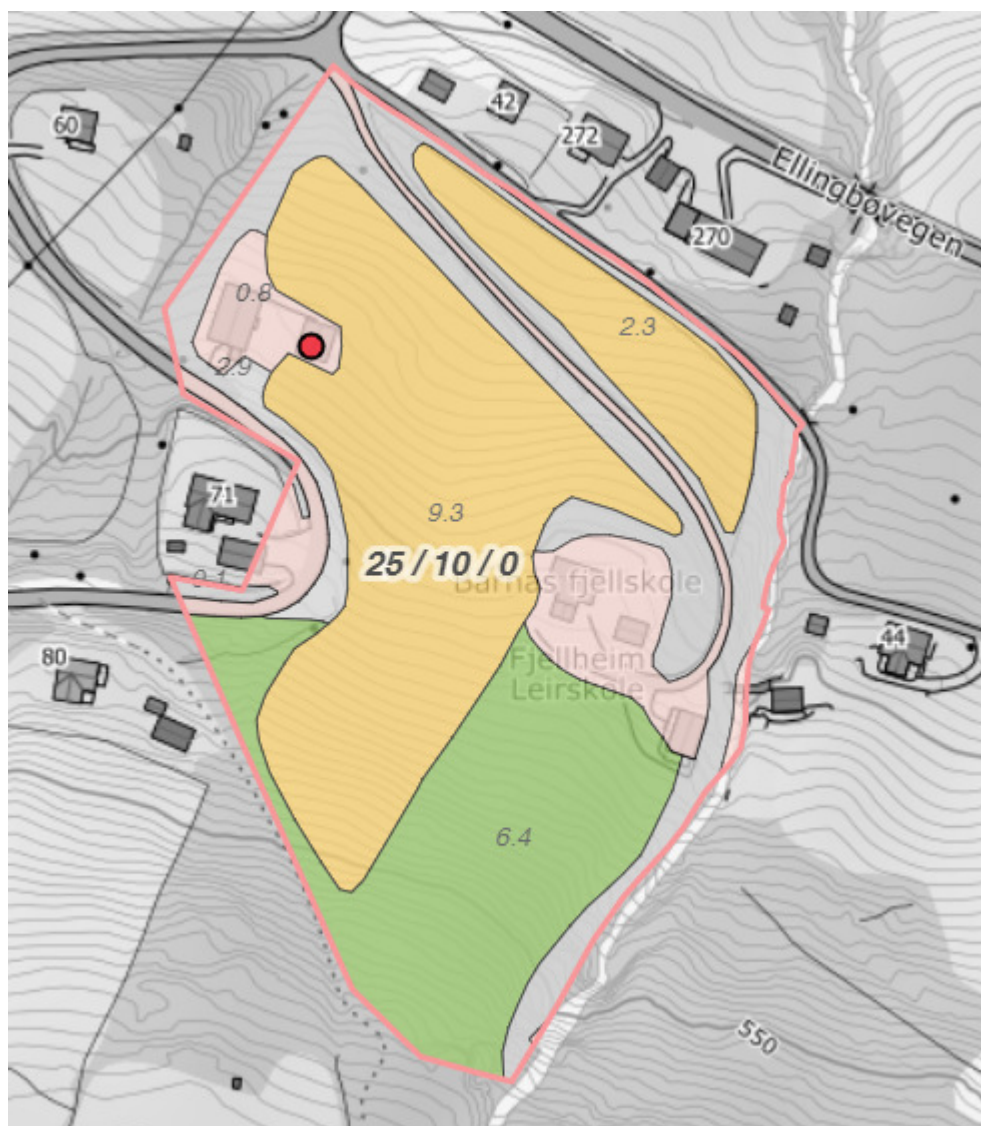
3. Sikkerhetsklasse S3 omfatter for eksempel byggverk der det normalt oppholder seg mer enn 25 personer, eller der det er store økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Eksempler på byggverk som kan inngå i denne sikkerhetsklassen er

- eneboliger i kjede/rekkehus/boligblokk/fritidsbolig med mer enn 10 boenheter
- arbeids- og publikumsbygg/brakkerigg/overnattingssted hvor det normalt oppholder seg mer enn 25 personer
- skole, barnehage, sykehjem og lokal beredskapsinstitusjon

Konklusjonen blir da at nye tiltak i tråd med planforslaget faller innenfor sikkerhetsklassene uten at det er behov for å gjøre sikringstiltak. Nye tiltak medfører heller ikke ny risiko. Tiltaket blir vurdert som uvesentlig sett i forhold til 0-alternativet.

2. Tiltaket opp mot landbruk

I og med at planområdet er LNF-område i arealdelen, må tiltaket sin konsekvens for landbruket vurderes. En ser av utsnitt fra NIBIO sitt gårdskart.no under at 11.6 daa av eiendommen er registrert som fulldyrka jord og 6,4 daa som produktiv skog. Til sammen utgjør dette 18 daa som er kategorisert som landbruksjord.



Kart 5: AR5 med dyrkingsjord, utsnitt fra gårdskart.no .

Dersom en ser til det planlagte tiltaket sett opp mot landbruksinteressene, så er det ikke tvil om at det er 18 daa areal som blir omdisponert og nedbygd. Samtidig så er ikke dette av den viktigste/ beste landbruksjorda som er i kommunen, den er tidvis bratt, delt av veg noe som gir dårlig arrondering, og bærer ikke preg av å ha det beste jordsmonnet. Samtidig er det utvilsomt godt beite.

Området har ikke blitt slått eller beita de siste 2 åra, og dagens eiere har ingen intensjon om å drive landbruk på eiendommen. Dette er i seg selv ikke et selvstendig argument for å omdisponere jorda. Det er likevel et moment som må vurderes, og det er hvordan dette tiltaket vil påvirke press på bedre og mer sammenhengende dyrka mark. Det at det her blir lagt til

rette for enmannsboliger og tomannsboliger, vil ta unna etterspørsel og gi et alternativt tilbud til det som finnes i hovedsoknet. Det vil redusere press på annen dyrka mark.

En vurderer derfor tiltaket til å ha liten negativ virkning på landbruket i kommunen.

3. Tiltaket vurdert opp mot boligsituasjonen i Vang

Det er en kjensgjerning at arealet som er i den nedre delen av bygda også har den beste dyrkingsjorda som er i kommunen, noe som også gjør ytterligere etablering av boenheter/ boligeiendommer mer konfliktfylt. Prosessen med områderegulering for Vang sentrum viste vel nettopp dette, og sluttresultatet blei marginalt med tanke på eneboliger, men med et visst potensiale for leiligheter.

Boliganalysen viser et behov for leiligheter/ rekkehus/ tomannsboliger fram mot 2030. Skulle dette slå til, så er det positivt for sentrum av Vang, og det har positive effekter både med tanke på transport og arealutnyttelse. Samtidig viser boliganalysen til at det er behov for 11 boligtomter nær sentrum fram mot 2030, og at det er et tomteoverskudd på eneboliger. Planområdet Fjellheim kommer til å øke den boligreserven noe, men det er også viktig for Vang kommune å ha et variert tomtetilbud. Kanskje er ønsket/ behovet for leilighet noe overvurdert sett i forhold til ønsket om enebolig. Uansett boliganalysen, så er situasjonen rundt Fjellheim spesiell, da grunneier i skrivende stund har solgt fire av de fem nye tomtene i planforslaget. Dette salget er knyttet til en litt spesiell situasjon, men viser også med tydelighet at planområdet gir et tilbud som ikke er i Vang fra før. Følgelig er det all mulig grunn til å mene at planområdet gir en middels positiv konsekvens for boligsituasjonen i Vang.

Konklusjon: Detaljreguleringsplan for Fjellheim er en liten plan, området er allerede tatt i bruk ved at det er eksisterende bebyggelse her og terrenget/ landskapet er ikke spesielt eksponert. Konsekvensvurderingen som er gjennomført er følgelig ikke veldig omfattende, men en kan konkludere med at konsekvensvurderingen ikke har avdekket forhold som tilser at planarbeidet trenger å avsluttes/ stoppe opp.

10. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det foreligger ikke kjente konflikter i forhold til dyreliv, vilttrekk og lignende. Situasjonen er vurdert i forhold til Artskart og Naturbasen, der det ikke er lagt inn registreringer en vurderer at det er grunn til å ta ekstra hensyn til. Samtidig er det grunn til å tru at det er en del hjortevilt som bruker lia over bygda, og at planområdet er en del av dette.

Vurdering etter biomangfoldloven § 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Området er vurdert i forhold til naturbasen til DN, samt Artskart, jf over. En vurderer det til ikke å være behov for innhenting av ytterligere informasjon.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Byggeområdene i planen skiller seg ikke ut med spesielle plante- og dyrearter i forhold til nærområdene, jf også landskapsvurdering. Det som eventuelt blir ødelagt på byggetomtene vil en finne ved siden av.

§ 10 (økosystemtilnærming og samla belastning)

En forutsetter at boenheter som får innlagt vann, også har godkjent utslippstillatelse i tråd med v/a-plan, eventuelt tilkopling til kommunalt anlegg.

Det er klart at nedbygging og bruk av området vil virke inn på økosystemet lokalt.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Vann- og avløpsløsning til boligområdet vil bekostet av tiltakshaver.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

En forutsetter at entreprenører gjennomfører utbygging etter gjeldende forskrifter, og at eventuelle avløpsanlegg fungerer og blir drifta tilfredsstillende.

En konkluderer med at det ikke er regionalt eller nasjonalt viktige arter eller naturtyper som blir vesentlig skadelidende som et resultat av reguleringsplanen.

Når det gjelder friluftsliv, så er hele området ovenfor bygda registrert som brukt friluftsområde, jf Valdreskart. Planforslaget påvirker ikke dette på noen måte.

11. Vurdering av vann- og avløpsløsning/ forhold til vannressursloven

Vannressursloven gjelder ferskvannsressursene, både overflatevann og grunnvann. I Vannressursloven er det poengtert at lovens formål er «å sikre en samfunnsforsvarlig bruk av vassdrag og grunnvann».

Åstadåne renner i plangrensa på ene siden av området, og det renner en bekk på motsatt side. Planen legger ikke opp til inngrep eller avrenning inn i disse områdene, og bestemmelsene legger op til å ivareta kantvegetasjon.

En regner planen som i tråd med Vannressursloven.

12. Innkomne merknader til oppstartsvarelet/ offentlig ettersyn av planprogram

Følgende har kommet med merknad. Merknadene blir gjengitt fullt ut, samt at det blir gitt en kort kommentar der det er noe å kommentere. Det er vert å merke seg at merknadene er både til planprogram og oppstartsvarelet.

- NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon, skred og overvann

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten. Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet.

Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:

- ☐ NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- ☐ NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- ☐ NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- ☐ NVEs sjekkliste for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- ☐ www.miljokommune.no gir nyttige tips om overvannshåndtering i arealplanlegging. ☐ Klimaprofilene <https://klimaservicesenter.no/faces/mobile/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret/klimaprofil>
[er](https://klimaservicesenter.no/faces/mobile/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret/klimaprofil)
- ☐ Statlig planretningslinje klimatilpasning <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-281469>
- ☐ For vurdering av overvann kan også følgende publikasjoner fra Norsk Vann være aktuelle. Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk

Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling»,
<https://www.norsk vann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.

□ Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til nve@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Vurdering:

NVE sin merknad blir tatt til orientering. Det blir vist til Skred AS sin vurdering, samt at overvannshåndtering er kommentert i føresegnene.

- Fylkesmannen i Innlandet

Viser til brev datert 16. april 2020, med varsel om oppstart av reguleringsplan Fjellheim. Formålet med planleggingen er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendom tidligere drevet av en stiftelse som et feriested for danske barn og ungdommer. Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-område, og foreslått arealbruk er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan for Vang. Det blir utarbeidet planprogram for planarbeidet. Det er tidligere varslet oppstart av planarbeid for området, og vi ga i brev datert 1. oktober innspill til dette.

Referat fra oppstartmøtet omhandler våre ansvarsområder på en god måte, og vi forventer at dette følges opp i planarbeidet. Vi vil spesielt vektlegge forholdet til boliganalysen i Vang, som var et sentralt dokument i arbeidet for fremtidig boligutvikling i og omkring Vang.

Vi har følgende presiseringer til innholdet i planprogrammet:

Jordvern

Fylkesmannen forventer at ivaretagelse av dyrka jord vektlegges, både i vurdering av om planarbeidet skal videreføres og i eventuell detaljplanlegging av arealene innenfor planavgrensningen. Dyrka jord er en grunnleggende ressurs for å sikre matforsyninga på kort og lang sikt. Fylkesmannen forutsetter derfor at inngrep i dyrka areal blir så lite som mulig. For å minske utbyggingspresset på jordbruksarealer i relativ nærhet, forventer Fylkesmannen at det blir lagt opp til effektiv arealutnyttelse ved planlegging av bygge- og anleggstiltak

Barn og unge

Fylkesmannen vil presisere viktigheten av å vektlegge barn og unges interesser ved etablering av boligområder jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (RPR BU). Ved lokalisering av boligområder må kommunen være bevisst på å etterstrebe lokaliseringer som sikrer gode bomiljø for barn og unge. Det er viktig at det blir lagt til rette for korte avstander til gode plasser for lek og fysisk aktivitet, at større barn og

unge har steder å møtes og være fysisk aktive og kunne gå eller sykle til aktiviteter. Foreslåtte boligområde ligger ikke sentralt i Vang, og tilrettelegging for gode gang- og sykkelforbindelse til sentrale funksjoner må vektlegges.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalyser skal utformes i tråd med veileder Samfunnssikkerhet-i-kommunen-arealplanlegging

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

For øvrig viser vi til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019, og forventer at kommunen følger opp hovedtrekkene i denne.

Kommentar:

Temaene som blir tatt opp av fylkesmannen er viktige i denne planen.

Når det gjelder jordvernet, så er det vanskelig å se for seg denne planen gjennomført uten at det går utover dyrka mark. Det skal samtidig sies at dette arealet ikke er av de viktigste arealene i Vang, og det har utfordringer både med tanke på arrondering og helning. Samtidig ville det fungert godt som beite.

Boliganalysen vil bli lagt til grunn for vurderinger, og tilrettelegging for barn og unge er viktig. Det skal her blant annet vises til fotballbanen på Mjøsvang, som er innen kort avstand. Det er utarbeidet ROS-analyse til planen, og som en del av det arbeidet, blir samfunnssikkerhet ivaretatt.

- Innlandet Fylkeskommune

Det vises til brev av 17.april vedr varsel om oppstart av planarbeid for eiendom 25/10 – gamle Fjellheim leirskole.

Bakgrunn

Eiendommen var tidligere brukt som feriested for dansk ungdom. Dette opphørte og eiendommen ble kjøpt opp av en privatperson som søkte konsesjon på Eiendommen. Denne ble gitt på visse vilkår, blant annet at ”det må legges fram en plan for deling av eiendommen i boligtomter og for bruk av eksisterende bebyggelse innen ett år”.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i brev av 21.08.15, og annonse stod i avisa Valdres 29.08.2015. Saken ble satt i bero pga kommunens arbeid med utarbeidelse av sentrumsplan fro Grindaheim. Eiendommen eies nå av Fjellheim Panorama AS som ønsker å gjenoppta planarbeidet.

Oppstartsmøte ble avholdt i januar 2020 og kommunen stiller seg positive til at planarbeidet starter opp igjen.

Forholdet til overordna plan; området er i dag regulert til LNFR, og det ønskes regulert til bolig. Ønsket formål ikke i samsvar med overordna plan, derfor skal det utarbeides reguleringsplan med planprogram og KU ihht krav fra Vang kommune.

Planframstilling

Vi ber om at forslagsstiller oversender reguleringsforslaget med SOSI-fil og pdf-fil til kartverket, slik at kommunen sikrer seg at planforslaget oppfyller gjeldende SOSI-standard og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Det vises til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kontrollen bør skje før vedtak og gjerne før høring slik at eventuelle feil og mangler er rettet opp før plankartet vedtas. Ved utlegging til offentlig ettersyn ber vi om at kartmateriale sendes Statens kartverk slik at kartet kan legges inn i en høringsbase i InnlandsGis, som er vårt saksbehandlingsverktøy ved planbehandling.

Arealplaner kan sendes til planhamar@kartverket.no

Merknader

Det antas i forbindelse med utarbeiding av KU at det er liten grunn til å forvente konflikt mellom tiltaket og andre interesser utover landbruksinteressene. Fylkeskommunen vil her spille inn at det er behov for utredning av eventuelle konflikter knyttet til barn og unges interesser. Spesielt når det gjelder trafiksikkerhet, at avstand til skole kan gjøre barn avhengig av skoleskyss og lignende. Det er om lag 4 km til skole, og ca 800 m til nærmeste bussholdeplass. Det kan også utredes om barna kan sykle/gå Ellingsbøvn østover og ned til skolen for å unngå å bruke E16 som skoleveg. I henhold til pkt 5 i Rikspolitisk retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (av 1989) skal arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Videre er det behov for utredning av interesser vedr folkehelse og friluftslivsinteresser for befolkningen i Vang.

Medvirkning

Det er i plan- og bygningsloven lagt stor vekt på medvirkning. For dette hensynet er god og tilstrekkelig informasjon i oppstartsvarelet viktig. Det forventes derfor at det i det videre planarbeidet legges en god plan for medvirkningsprosessen. Spesielt er det viktig å legge til rette for medvirkning for barn og unge og andre og grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.

Dyrket mark

Her er det snakk om at arealer dyrka/ dyrkbar mark må reguleres om. Oppdragsgiver anslår at det er snakk om lag 11,5 daa fulldyrka mark på tomte. I Innlandet står prinsipper om jordvern sterkt, jfr Nasjonal jordvernstrategi (jf. Prop. 127 S (2014-2015)). Innlandet fylkeskommune mener generelt det er uheldig at dyrket og dyrkbar mark blir bygd ut med irreversible tiltak som i dette tilfellet. Hensynet til jordvernet må stå sentralt ved planlegging av alle utbyggingstiltak. Kommunens behov for nye boligareal må vurderes opp mot hensynene til jordvern, og hensynet til jordvern må veie tungt.

Boligbygging og universell utforming

Felles strategi for arbeidet med universell utforming ble vedtatt i felles fylkesting mellom Hedmark og Oppland den 20. april 2016. Strategien er kalt Innlandet universelt utformet 2025. Det er et mål å øke andelen tilgjengelige boenheter. Vi anbefaler at det angis en prosentandel av boenhetene som skal være universelt utformet. Det er også lurt å være konkret på hva man mener med universell utforming. Vi foreslår derfor at det gis utfyllende bestemmelser om at alle hovedfunksjoner, i det angitte antall boenheter, skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Merknad fra Kulturarv

Planområdet ligger innenfor et område med middels potensiale for bosetningsspor fra jernalder og middelalder. På grunn av begrenset kapasitet som følge av COVID-19-situasjonen vil vi likevel ikke prioritere å gjennomføre kulturminneregistreringer i forbindelse med denne saken.

Dersom det i forbindelse med tiltak etter reguleringsplanen i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturarvenheten i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Vassdrag

Planområdet grenser til et bekkedrag i øst. Økt nedbør med ekstremvær kan gi utfordringer i arealplanleggingen. Det forventes at flomveier/dreneringsveier kartlegges og at flom/overvannshåndtering tas inn på alle plannivå. Vassdrag må hensyntas i det videre planarbeidet, både i forhold til plassering av tomter, bruk av grønnstruktur og annen arealbruk innenfor området. Dette er av hensyn til både naturmiljø og håndtering av overvann. Kantvegetasjon må søkes opprettholdt.

Energi- og klima - grønt skifte

Vi ber forslagstiller utrede muligheten for tilrettelegging for bruk av alternative energiformer i boligene, og hvis dette er mulig oppfordrer vi til at dette fastsettes som krav i bestemmelsene.

Vi oppfordrer til at fokus på klimatiltak innarbeides i planarbeidet, og at det gjøres vurderinger av energiforbruk og energikilder.

Kommentar:

Temaene kulturseksjonen tar opp blir viktige i det videre planarbeidet. Samtidig er disse temaene kommentert i planprogrammet, kanskje med unntak av universell utforming, men det er naturlig at UU blir diskutert som en del av boligbygging.

Sluttkommentar:

Innkomne merknader er viktige for det videre arbeidet. Samtidig ser ikke Utmarksplan AS at det er tatt opp moment som ikke allerede faller innunder vurderingene som må gjøres som en del av planprogrammet som var til høring. Det blir vist til planbeskrivelse og bestemmelser.