

Utmarksplan as
Plankompetanse Valdres

Detaljreguleringsplan Krøsvølhaugadn bustadfelt Vang kommune

1 Sammendrag

Endelig forslag til detaljreguleringsplan for Krøsvølhaugadn legger opp til 6 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

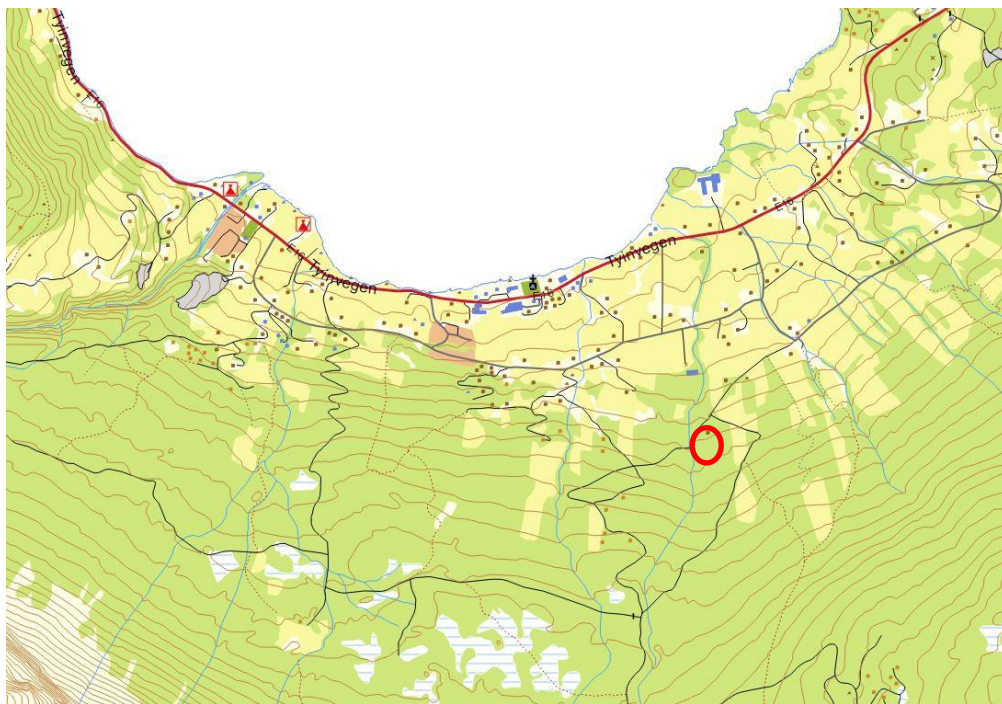
Utmarksplan AS har blitt kontaktet av grunneier Øyvind Leine Thune for å få hjelp til å utarbeide en reguleringsplan for bolig på sin eiendom gbnr 37/1.

Leine Thune har tidligere fått godkjent fradeling av 3 tomter i nærområdet der den er bygd på, og de to andre er solgt. Dette planforslaget har da tre etablerte tomter og 3 nye i seg.



Bilde 1: bilde tatt fra boligtomt gbnr 37/7 med utsikt utover Vangsmjøsa og med Vennis på motsatt side.

Foranledningen til planprosjektet har for Leine Thune vært et ønske om å bygge bolig i planområdet, noe han har gjort. Leine Thune har investert i en del infrastruktur i forbindelse med at det ble bygd på den første tomte (T1), og lagt opp til at det kan gjennomføres en større utbygging i området. Planområdet er vist med rød ring på oversiktskartet under. Plasseringa er i lia ganske rett opp for Vang barne- og ungdomsskule, og søraust for sentrum med butikk, kirke, kommunehus mm. Vegen som går forbi er stølsvegen til Helin og Smådalen.



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-02/19 den 12.02.2019 med følgende vedtak:

«Med heimen 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 - detaljregulering Krøsvølhaugadn byggefelt».

I planprogrammet som ble vedtatt i Vang kommunestyre, så var det et større område som var til vurdering i planprogrammet, da det også var med to areal hos nabo Ivar Hagerup på eiendommen 36/2. Hagerup valgte etter hvert ikke å gå videre med sine planer.

I og med at planområde er LNFR i gjeldende arealdel, så er det spørsmål om tiltaket utløser krav om KU. I planprogrammet ble følgende vurdering gjort:

«Som en del av planprogrammet kommer tiltakshaver med en slik vurdering av spørsmålet om krav til konsekvensutredning. I forskriften Vedlegg I – planer som alltid skal ha planprogram og melding/ KU - er det blant annet vist til nye boligområder. Det er et unntak fra kravet der området er vurdert i overordna plan, noe som ikke er tilfelle her. En går derfor ikke nærmere inn i forskriften, bare konkluderer med at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.»

Planprogrammet konkluderte med at følgende tema skal inngå i KUen:

- 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

KUèn er innarbeidet i planbeskrivelsen.

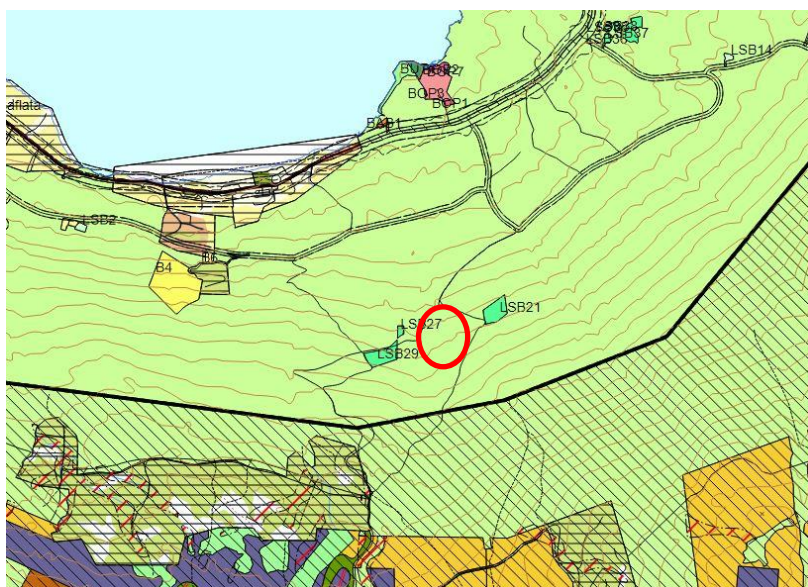
3 Planprosessen

Planprosessen rundt detaljreguleringsplan for Krøsvølhaugadn har vært standard basert på krav i plan- og bygningsloven. Det ble tidlig avklart med Vang kommune at det var krav om konsekvensvurdering og planprogram for området. Planprogram ble utarbeidet og sendt på høring sammen med oppstartsvarsel for reguleringsplanen til naboer og offentlige instanser. Oppstartsvarsel med høring ble sendt ut i brev datert 26.07.17 samt annonsert i avisa Valdres samtidig. Høringsfristen ble satt til 08.09.2017.

Innkommne merknader innen fristen ble kommentert og innarbeidet i planprogrammet, som ble overlevert Vang kommune i brev datert 23.10.2017. Planprogrammet ble så behandlet og vedtatt i kommunestyret 12.02.2019. Det har i etterkant vært en intern prosess for grunneierne som har gjort at det har tatt enda nesten to år før planen er ferdig til innlevering, men den tiden har blitt brukt til avklaringer blant annet når det gjelder vannløsning inn i området, samt hva som er blitt den endelige planavgrensningen.

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. Både øst og vest for planområdet er det områder som er avsatt til sprett boligbebyggelse i LNF-område (område med skarpere grønn farge). Det er ikke gjeldende reguleringsplaner i nærområdet, men en ser at området ligger langs en akse fra bygda og opp mot fjellet der det er godkjent byggeområder både for næring og fritidsbebyggelse.



Kart 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

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 Krøsvølhaugadn. 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 utnytting 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 og 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 og gode og varierte tomter for eneboligbebyggelse. Det finnes en kommunal tomtereserve tilgjenge dag.

Det at områder for nye eneboliger skal ligge utenfor sentrumsplanen, passer godt overens med reguleringsplan for Krøsvølhaugadn. 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 Krøsvølhaugadn er nettopp dette siste, altså eneboligtomter med god plass rundt, men med åpning for tomannsboliger. Tomter på ett par mål kan også vurderes som «småbruk», da en kan ha en hage til dyrking av poteter og lignende på tomta.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet en leverer inn endelig forslag på, er snaut 30.4 daa, og ligger fra ca 590 til ca 630 meter over havet. Lokalisering er øst for Helinvegen omtrent 700 meter fra krysset Burmavegen – Helinvegen – Klukkargardsvegen. Dette blir i den østre delen av Grindaheim, omtrent rett opp for Vang barne- og ungdomsskule.

Området er vist som LNFR i kommuneplanen, og har vært skogdekt mark. Skogen er i seinere tid hogd ut, og området er i dag skogrydda naturmark. Det er etablert en bolig innen planområdet, samt innkjøring til denne. Det samme gjelder for tilgrensende areal med unntak av på naboeiendommen i øst, der det er dyrka mark.

Dersom en skal gi en kort **beskrivelse** av området, så viser bildene i dokumentet relativt greit hva slags type terreng det er innen planområdet. Planområdet ligger i lia over de øverste gardstuna i Vang. Øst for planområdet renner Søvelheimbekken, jf bilde 2, som er tatt fra brua og oppover. Denne ligger som et svært idyllisk element i området. En ser langs bekkekanten at det er relativt kort på fjell, og at det er ganske glissen granskog inntil, med gras- og lyngarter som bunnvegetasjon.



Bilde 2: Søvelheimbekken.

Innen planområdet ser det ut til å være en del morenemasse over grunnfjellet, noe som har ført til at det er ganske kupert terreng, noe som gir muligheter for gode, naturlige lekeplasser. Dette går til en viss grad fram av bilde 3, som er tatt fra ca tomt 3 og oppover lia. En ser også av bildet at dette området i større grad har hatt innslag av blandingsskog enn slik det var nærmere bekken. Området er hogd ut med hogstmaskin. Denne type terreng er gjennomgående for hele teigen til 37/1, samt at det er en mindre bekk som deler teigen slik at tomt 8 og 9 er aust for denne. Denne bekken er ikke på av en slik størrelse at en mener avstandsregler i kommuneplanen slår inn. Dette er også vist ved at kommunen har godkjent ny bolig på 37/7 nærmere enn 30 meter fra denne.



Bilde 3: Bilde tatt oppover lia fra omtrent tomt 3 – altså ovenfor bolighus under etablering.

Planområdet er litt nordvendt, men det er relativt gode solforhold likevel. Klimatisk ligger planområdet i lia ovenfor hovedsoknet. Det er tidvis mye vind i Vang, noe det også vil være innen planområdet. Samtidig ligger området slik til at vind fra sør og øst vil bli noe dempa. Området er snørikt, og gir gode muligheter for å gå på ski i nærområdet, også ut fra planområdet.

Kulturminner/ kulturmiljø/ naturverdier/ rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det har vært gjennomført kulturminneundersøkelser i området, uten at det ble gjort funn av noe slag. Lia opp fra hovedsoknet har nok historisk sett vært en vikt del av drifta på gardene, både i form av beitemark før og etter stølstida, men kanskje aller mest for tilgang på brensel.

Når det gjelder naturverdier, så er det ikke gjort registreringer hverken i Naturbasen eller Artskart av noe slag. Området har bestått av granskog/ noe blandingsskog, og en mener at det er en ganske typisk flora/ bunnvegetasjon knyttet til skog på denne høyden i Valdres. Det en skal knytte en liten kommentar til, er Søvelheimbekken. Denne type bekker/ mindre elver er viktige for det biologiske mangfoldet, og er med å sikrer tilgang til vann i et område som er ganske tørt.

Sjølve planområdet har i dag ingen bruk i rekreasjonssammenheng, men det ligger langs Helinvegen på ene siden, og med gamle stølsvegen ikke langt unna på motsatt side. Begge disse vegene er brukte turveger for folk fra bygda, og Helinvegen går opp til Helin, Øynadn og Smådalen, som både er støls- og friluftsområder.

Hytte- og fritidskonseptet Vang Heimlier har også atkomst langs Helinvegen (jf kart 2, utsnitt av kommuneplanen). Fra Vang Heimlier blir det kjørt skiløyper som er knytta til Syndin og Vestfjelløypene, noe som gir mange mil med skiløyper. Dette nettet er det også mulig å forlenge ned til planområdet.

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

Trafikkforhold

E16, stamvegen mellom Oslo og Bergen, er hovedvegen gjennom Valdres. Denne går nede i bygda ca 1,5 km fra planområdet. Fra E16 kjører en Burmavegen om lag 700 meter opp til krysset mellom Burmavegen, Klukkargardsvegen og stølsvegen til Helin. Herifra er atkomsten til området ca 800 meter på Helinvegen. Tomt T1 i planen er bebygd, og veg fram til dette huset er etablert. Den etablerte vegen er tenkt som atkomst til hele feltet. I krysset avkjøringa fra Helinvegen er det regulert inn sikktrekanter på 5 x 55 meter ned mot bygda, og tilsvarende videre oppover mot Helin. Oppover svinger vegen slik at det er gode siktforhold videre, men nedover så er det viktig at siktforhold blir opparbeidet som vist i plan. Bildet under er tatt fra brua vest for planområdet og mot avkjøring og eksisterende bolig.



Bilde 4: Mot avkjøring fra stølsvegen.

En ser av bilde 4 at Helinvegen er grusveg, og følgelig er det noe begrenset fart her. Trafikkgrunnlaget er lite på vanlige hverdager, men da det er en del hytter og støler inn mot Helin, er det litt trafikk inn mot helger og ferier. Stigningen på Helinvegen fra kryss er i gjennomsnitt ca 7,5 %.

Vegen inne i feltet fra eksisterende veg og opp til snuhammer har en stigning på ca 1:9.

Det er ikke lagt opp til gangveg inne i feltet eller langs vegen ned til E16. Langs E16 er det gangveg de siste ca 200 meterne til skolen, samt inn til sentrum av Vang med butikk, barnehage, kirke, kommunehus, bank mm. Det er busslomme ved nedkjøringa til skolen.

Barn- og unges interesser

I rikspolitiske retningslinjer for barn og unge er følgende målsetting tatt inn:

1. Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø

Viktige nasjonale mål er å:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Detaljreguleringsplan Krøsvølhaugadn imøtekommer disse kravene på en god måte. Det er tilgang til natur og friluftsliv på alle sider av feltet, og det er utsikt, sol og frisk luft på alle tomter. Området blir tilrettelagt med fiber, slik at feltet tilbyr en god blanding av tilgang på fysisk aktivitet og digital tilgjengelighet.

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 2 – 2,5 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 i andre enden av bygda, eller så er det kunstgressbane på Tveit, lengre sør i kommunen. Skiløypenettet går nesten ned til planområdet, og det er alpentilbud på Filefjell, ca 30 km vestover. Dit er det bussforbindelse.

Loven legger opp til at barn og unge skal kunne ta del i planlegging. Nå er dette et helt nytt område, 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 ikke regulert inn felles lekeareal. Ideen med feltet er at det skal være nær tilgang til natur i form av trær, naturlig bunnvegetasjon og rennende vann, og at disse elementene skal stimulere til lek og aktivitet. Det er også rennende vann i nærheten i form av Søvelheimbekken, noe som er et natur- og landskapselement som er viktig for barn og unge sin utfoldelse. Tomtene er regulert relativt store, og tilrettelegging for lekeapparater som husker og lignende forventes at blir etablert på egen tomt.

6. Andre forhold vedrørende planområdet

I dette kapitlet blir det tatt opp andre elementer som er relevante med tanke på planforslaget.

Universell utforming/ tilgjengelighet for alle

Planområdet er tilgjengelig for alle med bil. Det er også en lavterskel gåtur langs stølsvegen fra krysset lengre sør og Vang for folk som er dårlige til beins, så begynner det å bli litt avstand, og det er jamn stigning.

Inne i feltet er det også jamn stigning på veg, men avstandene er korte. Tomtene er litt kupert, men kan lett gjøres tilgjengelig for alle. Det gir også mulighet for boliger med livsløpsstandard, der alle funksjoner er på samme plan, inkludert garasje og gårdsplass.

Når det gjelder boligenhetene, så er tomtene såpass flate at det er kulant å legge til rette for hus med alle funksjoner på ett plan. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at boenheter på tomt T5 og T6 skal etableres med livsløpsstandard.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger langsmed stølsvegen til Helin og Grindafjell-prosjektet. På ett eller annet tidspunkt kan det komme kommunalt vann- og avløp fra bygda og opp mot fjellet, og det er sannsynlig at det kan komme tett ved planområdet. Det er likevel ikke aktuelt med kommunalt vann- og avløp nå, i all hovedsak på grunn av finansiering. Vannløsningen for Krøsvølhaugadalen er etablert i form av inntak i Søvelheimbekken. Det er her etablert en løsning med inntak og pumpe inn mot planområdet. Denne løsningen er etablert for flere enheter enn det som planen legger opp til. Det er også planlagt felles avløpsanlegg for hele feltet på området regulert til avløpsanlegg Av1.

Det er etablert trafo i umiddelbar nærhet av området med kapasitet til å forsyne hele feltet. Det er naturlig å legge kabler til området i veger.

Det blir ikke planlagt med fellesløsninger for alternative energikilder.

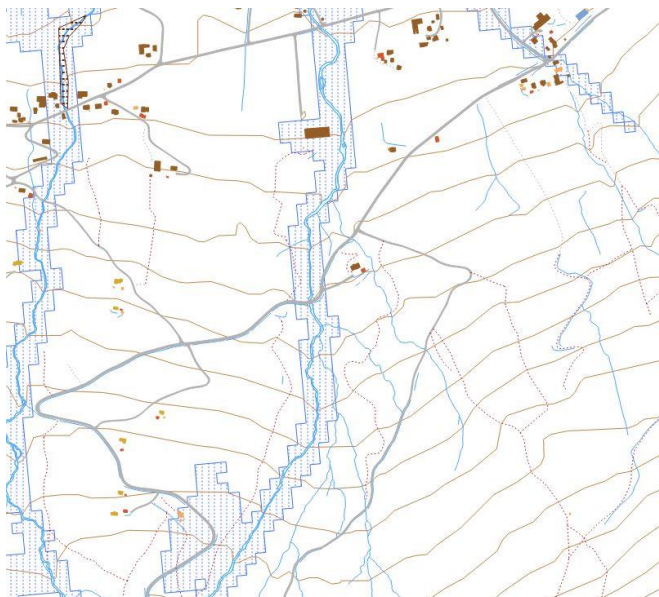
Naturfare

Området er vurdert mot NVE sine aktsomhetskart og temakart samfunnssikkerhet under valdreskart. En ser her at det ikke er registrert potensielle fareområder i/ ved planområdet med unntak av flomfare i Søvelheimbekken. Ut fra nevnte kart, ser det ikke ut til å være fare for at Søvelheimbekken får dimensjoner som gjør at den går inn på planområdet.

Det skal ellers nevnes at det er lite vann i grunn, og at denne må regnes som stabil.

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

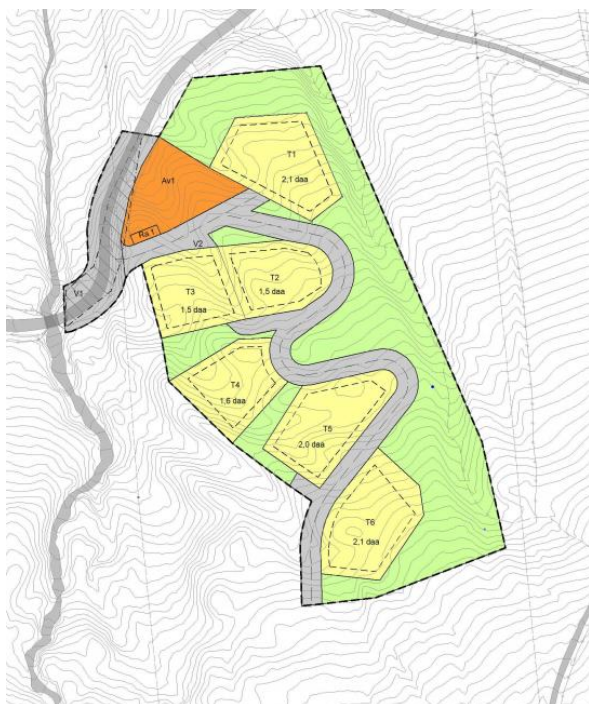
Ut over dette blir det vist til ROS-analysen, der det er konkludert med at det ikke er farer som tilsier at gjennomføring av planen ikke er akseptabelt sett fra et samfunnssikkerhetsmessig perspektiv.



Kart 3: Temakart samfunnssikkerhet fra Valdreskart.

6 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplan for Krøsvølhaugad`n er ikke en spesielt komplisert plan, slik endelig løsning har blitt. Planforslaget legger opp til 6 ganske store tomter, der den ene allerede er bebygd. Tomt 2 og 3 er tidligere godkjent på dispensasjon, og er fradelt og solgt. Planen viser eksisterende avkjøring fra Helinvegen inn til eksisterende bustadhus, og denne avkjøringen er tenkt brukt for hele planområdet. Vegen opp i feltet er lagt i S-sløyfe for å optimalisere stigningsforhold, samtidig som er bruker de flatere partiene inn i tomtene. Tomtene er mellom 1.5 og 2.1 daa, noe som gir romslige tomter der en kan ha en del naturmark på tomte. Det er også godt med areal mellom tomtene, slik at en skal ivareta noe av naturpreget som er i området. Vegen er planlagt videre forbi tomt 6 og til plangrense. Dette er for å signalisere/ legge til rette for en mulig utvidelse av feltet, dersom dette blir aktuelt. Det bør i tilfelle avklares gjennom framtidige revisjoner av kommuneplanens arealdel.



Kart 4: Forslag til plankart.

Ved plassering av tomtene er det lagt vekt på at det skal være et flatt parti på tomten som brukes som utgangspunkt for plassering av bebyggelse.

Det grønne arealet mellom tomtene er regulert til landbruksformål. Dette gir en bedre og mer fleksibel løsning for skjøtsel og nødvendig tilrettelegging enn det forskjellige former for friområde gir.

Det er satt av et område regulert til avløpsanlegg. Arealet er satt av for å etablere felles avløpsanlegg for hele feltet. I bestemmelsene er det også vist til at dette området kan nyttes til felles renovasjonspunkt, felles postkassestativ ol.

Vegarealet er regulert til kjørevei, og det forutsettes at hele veglegemet med tilhørende veggrunn skal innenfor regulert vegareal. Reguleringsbredde er 10 meter for interne veier. For Helinveien er det bare regulert et areal som ser ut til å passe med vegtaket.

Bebyggelse – plassering og utforming

Plassering av bygg er styrt med byggegrenser, og der det er et relativt flatt parti på tomten for å bruke som utgangspunkt for bygging. Det er likevel bevisst at det ikke er styring mot dette flattere partiet. Det er også et bevisst valg at tomtene er ganske store med relativt god utnyttelse. Det å legge til rette for at det kan bygges tomannsboliger på tomtene, gir mulighet for flere enheter inn i området, noe som vil være positivt. 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 tomten, men dersom det blir bygd tomannsbolig, så kan disse bygga økes fra 50 m² til 65 m².

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.

Infrastruktur

Det skal utarbeides egen vann- og avløpsplan for feltet. Det legges opp til en felles avløpsløsning innfor området Va 1, der løsningen blir definert i v/a-planen. For området er det etablert vannløsning med inntak fra Søyelheimbekken. For å få to barrierer på denne, så er det sandfilter i inntaket til vannanlegget, og så barriere nummer to installeres i forbindelse med huset, for eksempel UV-filter. Det vises ellers til v/a-planen.

Det er trafo like i utkanten av planområdet, og det skal være tilstrekkelig uttak fra denne til å kunne betjene alle nye tomter. Det forutsettes at tomter kan overdras med veg, vann, avløp og strøm i grensa.

Vegene i feltet er etablert med unntak av V2. V2 er planlagt med en lengde på 275 meter fra der den begynner og opp til snuhammer ved T6. Stigningen er 24 – 25 høydemeter, noe som gjør at det kan etableres en veg med gjennomsnitts stigningsforhold på ca 1:9.

Regulert formål for V2 er 10 meter, og veg skal etableres med minimum 3 meters bredde + 0,5 meter skulder på hver side.

Det blir vurdert til at det ikke er behov for gang- og sykkelveg hverken inne i feltet eller langs Helinveien, da døgntrafikken er svært liten.

Andre forhold

Det er viktig å understreke miljøaspektet i feltet med store tomter og god plass mellom. Dette skaper en form for naturtomter med kort avstand til natur og friluftsliv, selv om det kan argumenteres med at det er dårlig utnyttelse av areal.

Med tanke på universell utforming/ livsløpsstandard, så stiller planen krav om at minst 1/3 av boenhetene skal være universelt utformet, noe som vil si minst 2 av tomtene.

Som tidligere kommentert, så er det regulert areal for leikeplass i feltet. Ideen er at det er naturen mellom tomtene som skal brukes til leik, og i og med at tomtene er relativt store, så er det naturlig at leikeapparater og lignende blir etablert inne på tomtene. Da unngår en også utfordringer med drift av fellesareal, og leikeapparater blir tilpassa mengde og aldre på barn i feltet.

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innen planområdet.

7. 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 – en skal huske på at tre av tomtene tidligere har blitt godkjent på dispensasjon i Vang kommune -, så er det en begrenset konsekvensvurdering som blir gjort.

Begrenset konsekvensutredning detaljreguleringsplan Krøsvøllhaugadn

Dagens formål	LNF
Planlagt formål	<i>Bolig</i>
Arealstørrelse	Ca. 30,4 daa
Forslagstiller	Øyvind Leine Thune

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 lokalt friluftsliv							
Tiltaket mot landskapstilpasning							
Tiltaket mot transportbehov							
Tiltaket mot landbruk							
Tiltaket vurdert opp mot boligsituasjonen i Vang							
Tiltaket mot Sikkerhetsmessige forhold							

1. Tiltaket opp mot lokalt friluftsliv

Planområdet ligger i lia mellom bygda og hytteområdene knyttet til Grindafjell-prosjektet, som ligg i bjørkelia opp mot Helin og Grindafjell. Planområdet har liten/ ingen betydning for friluftslivet i dag, og det er ikke stier, tråkk eller lignende som indikerer bruk. Unntaket er at området er en del av jaktområdet for storvilt. Slik sett går ikke tiltaket ut over eksisterende/ etablert friluftsliv.

Det at det blir etablerte boliger inn i området, kan gi en liten positiv effekt for det lokale friluftslivet i form av at det blir lagt til rette for lokale stier og lignende ut fra planområdet. Det som kanskje kan gi den beste positive effekten er dersom en får etablert skiløype ned til området fra løypenettet til Grindafjell. Samtidig er ikke dette konkret enda, og vil følgelig ikke være noen sikker effekt. En konkludere derfor med at tiltaket har liten eller ingen betydning for friluftslivet.

2. Tiltaket mot landskapstilpasning

Vurderinga i forhold til landskapsrommet blir ut fra stor skala. Vang/ Grindaheim ligger i et storslått landskapsrom med Vangsmjøsa som gulv og fjella rundt som vegger. Det gir lange siktlinjer og et stort landskapsrom. Uheldige tiltak vil synes over lange avstander og kunne påvirke landskapsrommet negativt. Planområdet ligger inn i ei li som buer innover, noe so er positivt i forhold til påvirkning av landskapsrommet. Ett terreng som buer motsatt vil framheve tiltak. Lia fra bygda og opp mot fjellet er også lang, og følgelig blir tiltaket lite inn i denne store veggen i landskapsrommet.

Planbestemmelsene legger opp til bolighus som ikke ruver i høyden, og med hovedmøneretning langsmed terrengkotene. Med mørke og duse farger vil ikke bebyggelsen på noen måte stikke seg ut eller virke fremtredende i det store landskapsrommet. En har konkludert med at tiltaket sin påvirkning av landskapsrommet er uvesentlig. Det kan argumenteres med at det kan ha en liten negativ påvirkning, men i den store sammenheng må dette vurderes som uvesentlig.

3. Tiltaket opp mot transportbehov

Transportbehov i distriktene er vurdering som må tas på bakgrunn av situasjonen i lokalmiljøet. Transportbehovet distriktene blir i stor grad løst ved bruk av privatbil, da det er dårlig tilgang på annen transport. Utfordringen blir derfor å finne løsninger og lokaliseringer der transportbehovet blir redusert. Når det er snakk om bolig, blir det da viktig å se til at funksjoner, tilbud og annet kan nås innen rimelig avstand ved lokalisering. Planområdet Krøsvølhaugadn ligger innenfor relativt kort avstand fra sentrale funksjoner i Vang. Der er ca 1,5 km til skole, idrettshall, svømmebasseng og busstopp, 2,0 km til butikk og barnehage, 2,5 km til kommunesenteret med kommunehus, bank mm og 3,0 km til Synshagen med e-verk og flere arbeidsplasser. Dette gjør at lokalisering her gir korte avstander til viktige funksjoner, og en gir boenheter med relativt lite transportbehov/ behov for bruk av bil til å være i Vang. 0-alternativet er stort sett tomter med tilsvarende avstander, eller lengre. En vurderer derfor lokaliseringen som svakt positiv sett opp mot mange av alternativene, spesielt med tanke på avstand til skole og barnehage.

4. Tiltaket opp mot landbruk

I og med at planområdet er LNF-område i arealdelen, må tiltaket sin konsekvens for landbruket vurderes. I og med at planområdet er redusert vesentlig i forhold til oppstartsvarelet, så er også konfliktgraden opp mot landbruket redusert. Planområdet har ikke vært dyrka mark, men østre del av området er registrert som mulig dyrkbar jord, jf utsnitt fra Valdreskart under – AR5 med dyrkingsjord. Lengre øst er det dyrka jord som blir slått og beita.



Kart 5: AR5 med dyrkingsjord, utsnitt fra Valdreskart.

Selv om det er mulig å dyrke ca halve planområdet, er det liten grunn til å tru at dette kommer til å skje i overskuelig framtid. Skulle grunneier vurdere å dyrke opp noe mer jord, ser en at det er et areal på teigen over planområdet som har større potensial og bedre arrondering. Arealet er heller ikke brukt til beite i dag, og etablering av noen boliger her kommer heller ikke til å ha negative konsekvenser for dyrka jord i nærheten av planområdet eller annen landbruksutøvelse. En skal også understreke at etableringer av boliger i planområdet Krøssvøllhaugadn er med å reduserer framtidig press på dyrka mark nede i hovedsoknet. En vurderer tiltaket til å ha uvesentlig konsekvens for landbruket.

5. 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 Krøssvøllhaugadn kommer til å øke den boligreserven noe, men det er også viktig fro 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 Krøssvøllhaugadn 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.

6. Tiltaket opp mot sikkerhetsmessige forhold.

Forholdet til naturfare er beskrevet både i ROS-analysen og under eget tema i planbeskrivelsen under punkt 6. En går derfor ikke videre inn på dette her.

Det er heller ikke realistisk å se for seg situasjoner med storulykker, forurensing og lignende i dette området. Det en velger å trekke fram i KU-vurderinga, er forhold til brann og ødelagt infrastruktur.

Brann:

Brannstasjonen ligger nede i bygda like ved skolen. Det er ca 2 km fra brannstasjonen og opp til Krøsvøllhaugadn. Dette gir svært rask responstid, dersom brann skulle oppstå. Det er også et vegnett opp til området som gjør det greit framkommelig til planområdet. Så lenge det ikke er kommunalt ledningsnett til Krøsvøllhaugadn – noe det er sannsynlig at kommer om noen år som en del av Grindafjellutbygginga,- så blir det ikke trykk nok til brannvatn inne i feltet. En ser ikke dette som noe problem så lenge avstanden til brannstasjonen er såpass kort, og en har Søvelheimbekken ved siden av der det kan legges ut pumpe med slange inn.

Infrastruktur:

Området er ikke spesielt utsatt for brudd på infrastruktur. Skulle Helinvegen bli stengt fra Krøssvøllhaugen og ned til bygda, så er det omkjøringsmulighet via en landbruksveg 350 meter lengre opp mot Helin. Skulle Burmavegen bli stengt, så er det omkjøringsmulighet via

Ellingbøvegen. Strøm og fiber er etablert slik at det er sikkert inn i området. Området er også lett tilgjengelig for evakuering, dersom det skulle bli aktuelt.

En vurderer at realisering av reguleringsplanen ikke medfører tiltak som medfører sikkerhetsmessig fare. Tiltaket blir vurdert som uvesentlig.

Konklusjon: Detaljreguleringsplan for Krøsvølhaugadn er en liten plan, området er allerede tatt høl på ved at det er bygd på en tomt og godkjent to til på dispensasjon, og terrenget/ landskapet er ikke spesielt eksponert. Konsekvensvurderingen som er gjennomført er følgelig ikke veldig omfattende, og en kan konkludere med at konsekvensvurderingen ikke har avdekket forhold som tilsier at planarbeidet trenger å avsluttes/ stoppe opp. Det er også greit å poengtere at all den tid det ikke er mer enn fem nye boenheter i planen, så er det ingen grunn til å tru at etablering av planen vil medføre behov for økt kapasitet hverken for skole eller barnehage. Det er heller ingen grunn til å tru at det medfører negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

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)

Bygeområdene 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 – og at løsningen for utslipp ikke vil medføre forurensningsfare.

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.

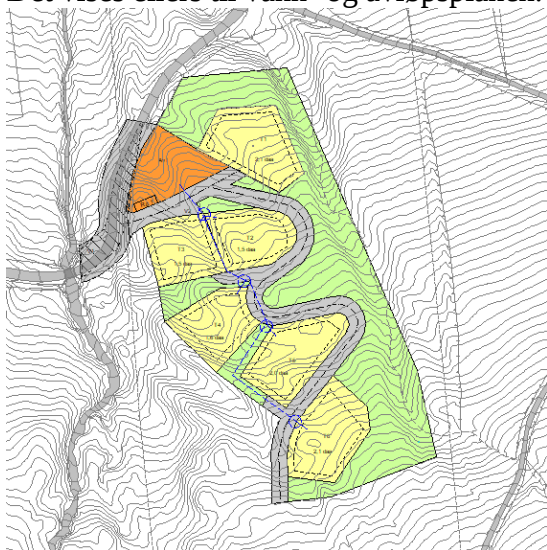
Når det gjelder friluftsliv, så er hele området ovenfor bygda registrert som brukt friluftsområde, jf Valdreskart. Som tidligere nevnt, er det lite som tyder på at selve planområdet er viktig for friluftsliv.

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».

Vannløsning til planområdet er etablert i Søvelheimbekken, der dette blir pumpa opp i planområdet. Løsningen er etablert med to barrierer før vannet kommer i krana. Området er kjent for å ha lite grunnvann, og derfor er dette valgt som løsning i stedet for borehol. Løsningen blir vurdert som tilfredsstillende vurdert ut fra krav i vannressursloven.

I reguleringsplanen er det satt av et område som er regulert til avløpsanlegg. Vann- og avløpsplanen legger opp til et felles infiltrasjonsanlegg for alle tomtene innen dette området. Det vises ellers til vann- og avløpsplanen.



Kart 6: Plan med skissert trase for avløp. Det forutsettes at denne også brukes til vannforsyning.

En vil poengtere at det er støpt kum på oppunder 40 kubikk som en del av vannforsyningen. Søvelheimbekken gikk ikke tørr i tørkesommeren 2018 ved 100-årstørke, og viser dermed høy kapasitet, nok til at den også fungerer for andre som henter vann fra bekken, blant annet fellesfjøset og alle Thunegardane.

Innkomne merknader til oppstartsvarselet/ offentlig ettersyn av planprogram

I dette kapitlet er alle innkomne merknader til oppstartsvarsel/ høring av planprogram referert og kort kommentert.

1. Oppland fylkeskommune

Høring av planprogram/ varsel om oppstart av planarbeid – detaljreguleringsplan

Krøsvølhaugadn, Vang kommune.

Merknader fra Oppland fylkeskommune.

Vi viser til brev datert 26.07.2017 med varsel om oppstart av arbeidet med reguleringsplan for Krøsvølhaugadn. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging.

Planområdet er avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan. Det er utarbeidet planprogram som legges ut til høring sammen med varsel om oppstart.

Generelle merknader:

I oppstartsvarselet er det opplyst at det ikke er gjennomført oppstartsmøte med kommunen. Vi minner om plan- og bygningslovens § 12-8 1. ledd, som stiller krav om at det skal gjennomføres oppstartsmøte med kommunen før planarbeid igangsettes. Det skal skrives referat fra møtet. Vi ber om at referat fra oppstartsmøte legges ved varsel om oppstart, da dette gir en god oversikt over de føringer kommunen har lagt til grunn for planarbeidet.

Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland ble godkjent i juni 2016. Mål og strategier nedfelt i den regionale planen skal legges til grunn for kommunal planlegging. Kommunen igangsatte våren 2016 arbeidet med områdereguleringsplan for Vang sentrum, hvor formålet er å legge til rette for en utvikling av Vang med et definert sentrum tilrettelagt for et variert tjeneste-, kultur- og boligtilbud. Dette planarbeidet er i tråd med de føringer som er nedfelt i den regionale planen.

Formålet med områdereguleringsplanen for Vang sentrum er blant annet å legge til rette for attraktive boområder og varierte boligtyper i tilknytning til sentrum. Det skal gjøres en vurdering av behovet for nye boliger i Vang sentrum. Dette arbeidet skal omfatte vurderinger om det er hensiktsmessig å legge til rette for boligområder også utenfor sentrum, og peke på hvor boligområder kan plasseres slik at boligområdene og sentrum styrkes gjensidig. Dette er et viktig grep for å se den helhetlige utviklingen i Vang.

Krøsvølhaugadn ligger utenfor planområdet for områdereguleringsplan for Vang sentrum. Vi mener det er uheldig at arbeidet med reguleringsplan for boligbygging på Krøsvølhaugadn starter nå. Kommunen bør avvente private planforslag der formålet er boligbygging fram til arbeidet med områderegulering av Vang sentrum er gjennomført. Dersom kommunen allikevel vil fremme forslag om regulering av boligområdet forventer vi at en grundig vurdering av konsekvenser for Vang sentrum og den pågående områdereguleringen, og forholdet til Regional plan for attraktive byer og tettsteder tas inn konsekvensutredningen.

Planprogram for reguleringsarbeidet:

Planprogram skal i korte trekk redegjøre for formålet med planarbeidet, opplegg for medvirkning, alternativer som skal vurderes, framdriftsplan, og behov for utredninger. I hovedsak mener vi at planprogrammet fyller vilkårene iht. plan- og bygningslovens § 4-1, og at planprogrammet gir gode rammer for gjennomføringen av planprosessen. Utover dette har vi følgende kommentarer til planprogrammet:

Vi forventer at barn og unges interesser ivaretas gjennom planarbeidet. Dette omfatter medvirkning i planprosessen, og tilrettelegging for et godt bomiljø for barn og unge i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Planarbeidet bør også omfatte vurderinger i forhold til universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Vi minner om at Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap nylig har publiserte en ny veileder om samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging. Den nye veilederen

omhandler ROS-analyser som metode, og erstatter de tidligere veilederne for samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven.

Forholdet til kulturminner:

Det planlagte tiltaket ligger i utkanten av et jordbruksområde med lange tradisjoner. Tunegardene i Vang er nevnt i skriftlige kilder helt tilbake til 1395, og "Tune" regnes som et gårdsnavn med røtter tilbake til jernalderen. Tunegardene i Vang skal ha hatt utslåtter i Krøsshauolia hvor de aktuelle tiltakene er planlagt.

I nærheten av planområdet er det gjort flere gjenstandsfunn fra flere ulike perioder av forhistorien: ID 76384 funnsted for flintdolk fra yngre steinalder/bronsealder, ID 51416 funnsted for skafthulløks fra yngre steinalder/bronsealder, ID 76386 funnsted for et gravfunn fra merovingertid. Det er også registrert flere gravminner i området (ID31698 og ID51417).

Samlet sett tyder disse opplysningene på at bruken av området kan gå helt tilbake til bronsealder/ynge steinalder med en bruksperiode i jernalderen. På grunn av nærheten til kjente kulturminner og løsfunn vurderer vi potensialet for funn av automatisk fredede kulturminner som høyt. Det vil derfor være nødvendig med en befaring av området, jf. Lov om kulturminner §9, før vi kan gi en endelig uttalelse til saken.

Budsjett:

Oppland fylkeskommune følger retningslinjer for gjennomføring av undersøkelsesplikten og budsjettering av arkeologiske registreringer i henhold til kulturminnelovens § 10. Kostnadene til behandling av ovennevnte sak er på inntil kr 30052 (2017-kroner), jf. vedlagte budsjett. Dersom det blir behov for supplerende befaringer for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, må budsjettet revideres. Forutsatt skriftlig bekreftelse innen oppsatt frist, vil kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune gjennomføre befaring innen 15.11.2017. Uttalelse vil bli gitt etter at befaring er gjennomført.

Vi ber om skriftlig bekreftelse på at betingelse inkl. budsjettet er akseptert innen 1.10.2016. Den videre behandlingen av saken vil stå i bero inntil bekreftelsen er mottatt. Vi minner om at planen ikke kan vedtas før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart, jf. lov om kulturminner §§ 8 og 9.

Kommentar:

Oppstartsmøte er i etterkant gjennomført, slik at det videre arbeidet er innenfor lovens rammer.

Det vises fra fylkeskommunen til områdeplan for Vang sentrum. Det er opplyst fra kommunen i oppstartsmøte at det ikke er satt av plass til vanlige boligtomter innen områdeplanen, og følgelig har kommunen behov for slike utenfor «sentrumsplanen». En ser ikke at dette planarbeidet kommer i konflikt med områdeplanen for sentrum.

Utover dette tar en fylkeskommunen sine tilrådninger til etterretning, både i forhold til regional plan for attraktive byer og tettsteder, RPR for barn og unges interesser og universell utforming (tilrettelegging for alle) inn i planprogrammet. Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet.

Når det gjelder kulturminner, så er kulturminneundersøkelsene gjennomført, uten at det er gjort funn.

2. Fylkesmannen i Oppland

Vang - Reguleringsplan Krøssvølhaugadn - Oppstart og høring av planprogram
Fylkesmannen viser til brev datert 26. juli 2017, med varsel om oppstart av reguleringsplan for Krøssvølhaugadn og høring av planprogram, samt ettersendt referat fra oppstartsmøte med planmyndighet, mottatt 13. september.

Planområdet består av 2 separate arealer, lokalisert henholdsvis 800 og 1300 meter fra Vang sentrum. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligtomter. Arealene er i hovedsak avsatt som LNF i kommuneplanens arealdel, men et lite areal som inngår i planområdet er i kommuneplanen avsatt som LNF – spredt boligbygging. Planen er derfor ikke i tråd med overordnet plan, og det er utarbeidet forslag til planprogram.

Forholdet til overordnet plan og stedsutvikling

I planprogrammet vises det i kapittel 3.0. til nasjonale og regionale føringer for planarbeidet. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er ikke med i denne oversikten. Denne planretningslinjen er den mest sentrale nasjonale føringer knyttet til tettstedsutvikling. Hensikten med retningslinjene er blant annet å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen, med målsetting om å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal også bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Vang kommune har nylig startet opp planarbeid for reguleringsplan for Vang sentrum. I planprogrammet for denne reguleringsplanen er ett av målene med planarbeidet å legge til rette for attraktive boområder og varierte boligtyper i tilknytning til sentrum. Dette er en strategi i tråd med Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland og Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging. Fylkesmannen stiller derfor spørsmål om det er i tråd med ønsket utvikling, signalisert i planprogrammet for reguleringsplan for Vang sentrum, å åpne for boligbygging i nærheten av dette planområdet.

Fylkesmannen mener at eventuelle planer om ny bebyggelse i Krøsvøldhaugadn ikke må gå på bekostning av antall boliger i sentrum. Fortetningspotensialet i sentrum bør utnyttes før det eventuelt legges til rette for boliger utenfor sentrum.

Det ble i 2015 meldt oppstart av reguleringsplan for gnr 25/10, som ligger rett vest for Vang sentrum. I følge oppstartsmeldingen skal arealet avsettes til boligformål, uten at det ble presisert nærmere om hvor mange tomter som kan være aktuelt på arealet.

I kommuneplanens arealdel er det rett sør for Vang sentrum avsatt et område (B4) til boligformål, som ifølge våre digitale kart ikke er realisert.

Fylkesmannen vil påpeke at det er uheldig planlegging å åpne for enkeltstående boligområder som ikke er i tråd med kommuneplan. Kommuneplanen blir utarbeidet gjennom en omfattende planprosess, og skal legge langsiktige føringer for ønsket arealbruk og samfunnsutvikling. Avsetting av areal til ulike formål skal være avstemt med forventet behov for arealer, og aktuelle arealer skal gjennom planprosessen prioriteres. For Vang kan de ulike planprosessene som er i gang medføre et stort tomteoverskudd, med lav og fragmentering

utnytting av alle planområdene som resultat. En slik utvikling er uheldig, og kan undergrave kommuneplanens arealdel som overordnet styringsverktøy for ønsket utvikling.

Om planprogrammet

Som nevnt overfor, er planprogrammets oppstilling av nasjonale og regionale føringer mangelfull. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging og Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland er to sentrale føringer som er relevant for planarbeidet, og Fylkesmannen forutsetter at forholdet til disse to belyses i planarbeidet. Det må også legges frem en vurdering av forventet utbyggingsbehov, og fremlegging av begrunnelse for hvorfor det anses som nødvendig å planlegge for utbygging i strid med overordnet plan.

I planprogrammet vises det til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08). Det er bra, men vi registrere at barn og unges interesser og universell utforming ikke er nevnt i planprogrammets oppstilling av temaer det er naturlig å vektlegge i det videre planarbeidet. Fylkesmannen mener dette er et sentralt tema i planlegging, spesielt med vekt på sikker skoleveg, behov for gang- og sykkelveg og mulighet for kollektivtransport.

Forholdet til transport er nevnt som ett av temaene som skal utredes. I statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging legges det vekt på å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer gjennom lokalisering av ny utbygging i tettsteder og eksisterende boligområder. Fylkesmannen forutsetter derfor at klimaaspektet knyttet til forventet økt transportbehov belyses i planarbeidet, både for privat bilbruk og offentlige tjenester som eksempelvis renovasjon og kollektivtransport.

Planområdet berører flere mindre vassdrag. Dette medfører at det må tas spesielt hensyn i planleggingen, både i form av sikkerhet og miljø. Sikkerhetsmessige forhold er spesielt nevnt i planprogrammet. For mer informasjon om vassdrag i planleggingen viser vil kap. 3.2.7 Vassdrag og kap. 3.2.1 Samfunnssikkerhet og beredskap i Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland.

For øvrig viser til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i nevnte forventningsbrev kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Oversendelse av SOSI-fil

Ved høring av planforslag ber vi om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planHamar@statkart.no. Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Dette vil forenkle saksbehandlingen og gi raskere og bedre høringsuttalelser til kommunene. De filene som oversendes må være identiske med det plankartet som legges ut til offentlig ettersyn. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Kommentar:

Fylkesmannen viser som fylkeskommunen til sentrumsplanen i Vang. Kommunen har opplyst at det ikke er planlagt tomter for eneboliger i sentrumsplanen, og ser ingen konflikt mellom disse to områdene, jf oppstartsvarsel.

Øvrige punkt er innarbeidet i planen.

3. Elin Høyne og Ola Rogn Tveit

MERKNAD TIL PLANPROGRAM/OPPSTART AV PLANARBEID - KRØSVØLHAUGADN

Vi har ingen problem med å se argument for å benytte eksisterende vei forbi oss. Men for vår del er ikke dette uproblematisk.

Denne veien/dette området er pr. i dag forholdsvis fredelig — i alle fall det meste av året. Og dette er en kvalitet som har veldig stor betydning for oss, og som det derfor er viktig å bevare. For å si det på en litt annen måte; det er en grunn til at vi kjøpte tomt/bygget hus her, og ikke i et boligfelt!

Når det gjelder vår eiendom (og kanskje denne spesielt) så vil økt trafikk på veien ovenfor tomten/huset også føre til økt innsyn; både til uteplass/solplass og inn i huset. Ulempen blir ekstra stor pga. at veien ligger høyt i terrenget ift. vår tomt.

Økt innsyn kan — i tillegg til økt støy og mer støv — bli til så stor ulempe, at både bo- og livskvalitet vil oppleves som dårligere. Og i ytterste konsekvens, kan alt dette også føre til verditap på eiendommen ved et event. salg.

Så det er med glede vi noterer oss at det allerede finnes en alternativ plan for adkomstveien! For dette handler ikke om vranghet fra vår side, kun reell bekymring; vi ønsker utbygger/Ivar lykke til med prosjektet.

Det er som alle vet f.t. stort behov for flere boenheter i Vang, så det er bra at noen faktisk har anledning og lyst til å forsøke å endre på dette.

Kommentar:

Arealet som eventuelt hadde berørt Høyne/ Rogn Tveit er tatt ut av planen.

4. NVE

NVEs svar - Høring av planprogram - Varsel om oppstart av planarbeid
- Detaljreguleringsplan for Krøsvølhaugadn - Vang kommune, Oppland
Vi viser til varsel om oppstart og hørings av plandokument mottatt 26.07.2017.

NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer

2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn.

Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

Kommentar:

Tilbakemelding fra NVE er tatt til etterretning.

5. Statens Vegvesen, Oppland

Viser til brev av 26.07.2017 med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid samt høring av planprogram. Vi uttaler oss i denne saken som forvalter av riksveg på vegne av staten og som statlig fagmyndighet med sektoransvar på transportområdet.

Området er avsatt til LNF i gjeldende kommuneplan, vedtatt desember 2014. Vi ber kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å dispensere fra arealbruken i en forholdsvis ny kommuneplan, for et boligprosjekt av en betydelig størrelse sett i forhold til årlig boligbygging i Vang.

Foreslått boligområde ligger i overgangssonen mellom bygda og utmarka, ca. 130 høydemeter ovenfor sentrumsfunksjonene, og vil medføre økt transportbehov. Ut fra statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging bør ny utbygging knyttes til tettsteder og eksisterende boligområder, for å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dersom kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet ber vi om at det i planprosessen vurderes blant annet følgende forhold; adkomstforhold inkludert stigningsforhold, trafikk sikkerhet, universell utforming, transportbehov og skoleveg.

Kommentar:

Trafikale forhold som er nevnt i merknad fra Statens vegvesen, er vurdert i planframlegget.

Utmarksplan AS – 28.02.22, kvs