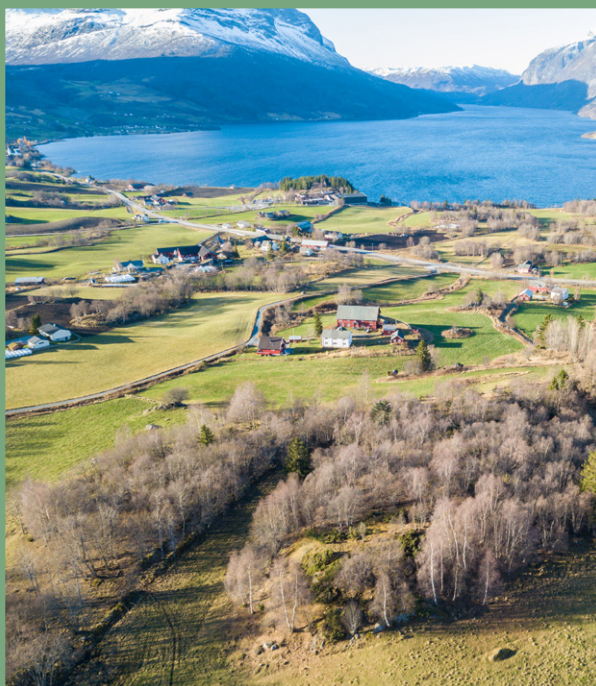




Klukkargrende



Planprogram

Klukkargrende bustadområde i Vang kommune

PlanID 2019001 • Sist revidert: 2. juli 2019



Innhold

Kapittel 1: Innledning	3
1.1 Grunneier, forslagsstiller og konsulent	3
1.2 Plassering	3
1.3 Bakgrunn for planarbeidet/historikk	3
1.4 Hovedintensjonen i planforslaget	4
1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning	4
Kapittel 2: Rammer og premisser for planarbeidet	5
2.1 Nasjonale føringer	5
2.2 Regionale føringer	5
2.3 Kommunale føringer	5
2.4 Forholdet til den gjeldende kommuneplanen og regionale og statlige føringer	5
Kapittel 3: Tiltaket	7
3.1 Kort beskrivelse av området	7
3.2 Område for ny utbygging	7
3.3 Hovedinnhold i planen	8
3.4 Virkninger av planen	8
Kapittel 4: Plan og utredningstema	9
4.1 Generelt	9
4.2 Avgrensing og metode for utredningen	9
4.3 O-alternativet	9
4.4 Hovedalternativet	9
4.5 Avbøtende tiltak	9
4.6 Tema som skal konsekvensutredes	9
4.7 Risiko og sårbarhet	10
Kapittel 5: Organisering, medvirkning og planprosess	11
5.1 Organisering og styring	11
5.2 Medvirkning og planprosess	11
5.3 Fremdriftsplan	11

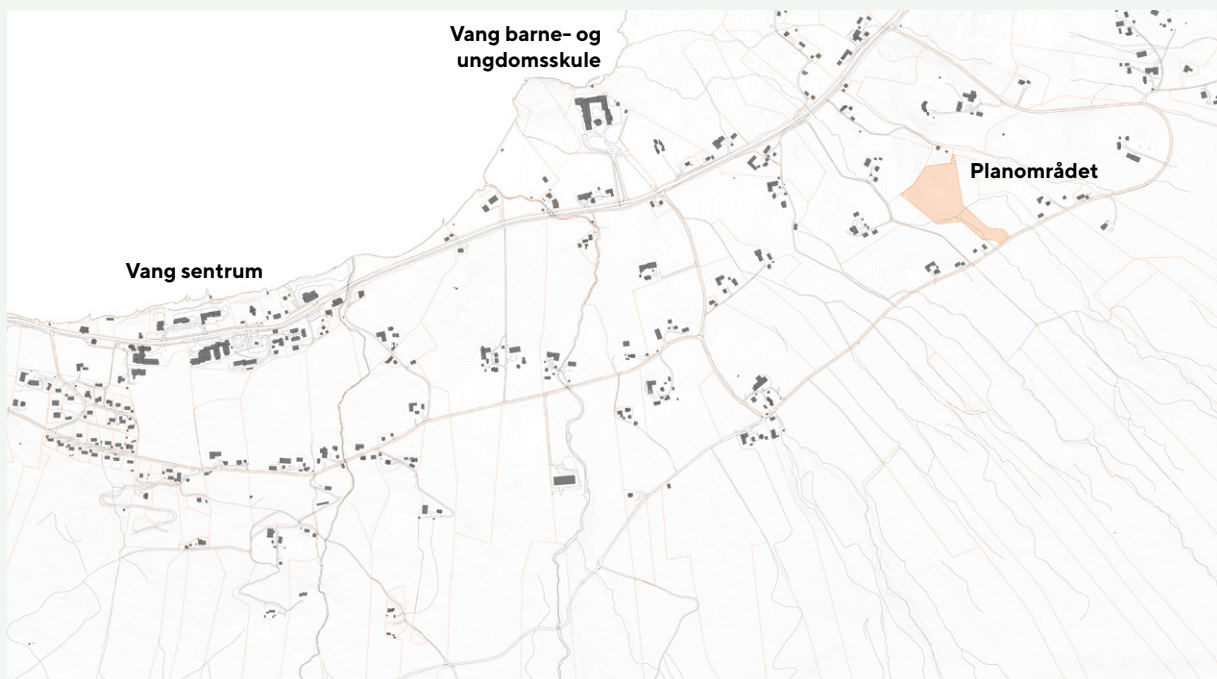


Kapittel 1: Bakgrunn og introduksjon

1.1 Grunneier, forslagstiller og konsulent

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

1.2 Plassering



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

1.3 Bakgrunn for planarbeidet/historikk

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

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



Prosesen frem til i dag har bestått i avklaringer av markedspotensialet og muligheter for et boligområde, med alle tilhørende utfordringer. Ideen og det foreløpige konseptet er presentert for hovedutvalg for utvikling i kommunen, og vi har hatt jevnlig dialog med teknisk etat i Vang kommune underveis i prosessen.

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

1.4 Hovedintensjonen i planforslaget

Hovedintensjonen i planforslaget er å utvikle inntil 8 nøkkelferdige eneboliger og småhus for salg. Husene skal være arkitekttegnede og utformet slik at de tilpasses terrenget. Boligene skal oppføres i tre og naturlige byggematerialer.

På området ønsker KLU også å etablere et felles leke- og uteområde, samt benytte den delen av dagens dyrkede mark som havner innenfor planområdet til felles dyrkingsjord (parsellhager) for beboerne.

Se kapittel 3 for ytterligere detaljer.

1.5 Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Foreslått utbyggingsområde ligger ikke inne i gjeldende kommuneplan, og er dermed ikke konsekvensutredet gjennom kommuneplanarbeidet.

Iht. forskriftens § 6 b), vedlegg 1, pkt. 25 må nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan konsekvensutredes. Planarbeidet innledes derfor med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning.

Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal bli tatt i betraktning under forberedelsen av plan og tiltak. I henhold til KU-forskriften § 14 skal planprogrammet inneholde en beskrivelse av:

- *planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn*
- *forholdene som etter kapittel 4 (innholdet i Konsekvensutredningen) skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap*
- *relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen*
- *plan- eller søknadsprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre.*

Konsekvensene måles i forhold til O-alternativet, som er en videreføring av eksisterende situasjon.

Se kapittel 4 for ytterligere detaljer.



Kapittel 2:

Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

Planleggingen må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her.

2.2 Regionale føringer

- Fylkesplan for Oppland 2005–2008; Mulighetenes Oppland
- Jordvernstrategi for Oppland
- Regional plan for verdiskapning
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018–2021

2.3 Kommunale føringer

Oppstartsmøte Reguleringsplan

Oppstartsmøte i Vang kommune ble avholdt 24.05.2019. Konklusjonen var at planarbeidet forutsatte planprogram og konsekvensutredning for å kunne utvikles.

Kommuneplan 2015–2027 (vedtatt 18.12.2014, revidert 12.02.2015)

Eiendommen er regulert under arealdelen av kommuneplanen i Vang kommune 2015–2027.

Bestemmelsene til arealplanen inneholder ingen særskilte begrensninger i utviklingen av eiendommene.

Planområdet er ikke regulert til bolig. Dette utløser krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

2.4 Forholdet til den gjeldende kommuneplanen og regionale og statlige føringer

Særskilte momenter ift. Kommuneplan 2015–2027 er nedenfor opplistet og beskrevet punktvis med referanse til nummererte avsnitt i føresegner og retningslinjer for kommuneplanens arealdel.

• Jordlova §9

Det er nødvendig å omdisponere inntil 400 m² jordbruksareal for etablering av adkomstvei til området.

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

Forhold til Veglova §29 – Byggegrense til vei

Funksjonsklasse E – Lokal tilkomstveg, 15m. Adkomstvei er planlagt mellom langsgående kulturminne (gøte) og boliger. Kulturminnet bestemmer plassering av veitrase. 15 meter byggegrense mot vei gjør at bebyggelse på sørvestside av vei må ligge i terreng med fall på 1:2. Det er derfor ønskelig å redusere byggegrensen til 7 meter fra vei, som vil muliggjøre å bygge boligene i mindre ulendt terreng. Gøte/gangvei og topografi gjør siktforhold rundt veien gode ved 7 meter byggegrense. Trafikkforholdene vil være oversiktlige, og med lav belastning.

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

I kommuneplanen er det definert en byggegrense på 30 meter fra vassdrag for bygge- og anleggstiltak om ikke annet er bestemt i godkjent reguleringsplan. KLU ønsker å etablere en byggegrense på 20



meter i reguleringsplanen for dette området. Dette vil ikke være i strid med formålet for bestemmelsen da en 20 meters byggegrense vil ligge minimum 5 meter høyere enn vassdraget i en vinkelrett linje ut fra vassdraget. Byggetiltak vil dermed ikke være utsatt for risiko for flom. Området dette gjelder har kort vei ned til fast fjell og er derfor ikke utsatt for rasfare.

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

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

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

Området er planlagt med totalt 5,01 daa tiltenkt som fellesareal. Dette betyr 625 m² pr boenhet. De 8 tomtene har en snittstørrelse på 1,3 daa.

- **1.8 Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett (pbl §§ 11-9 nr. 3 og 18-1)**

KLU ønsker å inngå en utbyggingsavtale med Vang kommune om etablering av kommunalt vann- og avløpsnett til Klukkargrende. Hvis det ikke lar seg gjennomføre innefor KLU's tidsmessige og økonomiske rammer vil det bli etablert et lukket anlegg med muligheter for å koble seg på kommunalt anlegg på sikt.

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

Et kulturminne av nyere dato er registrert på området, i form av en gøte med tilstøtende rydningsrøyser. I endelig uttalelse om forholdet til kulturminner på 42/1 fra Torill Skillingsaas Nygård (konservator/ arkeolog i Oppland fylkeskommune) den 04.10.2018 opplyser hun at fylkeskommunen ikke vil komme med formelle krav til bevaring av kulturminnet, men oppfordrer til å bevare så mye som mulig av anlegget. KLU har til intensjon å bevare og restaurere steingjerdene i gøta og benytte den som en gangsti gjennom området som skal lede ned mot E16 og VBU.

- **2.2.1 Parkering**

KLU ønsker å gjøre om kravet til biloppstillingsplasser for boenheter på under 120 m² BYA til 1,5 biloppstillingsplasser, hvor én biloppstillingsplass opprettes på egen tomt og 0,5 på felles parkeringsplass for boligområdet. For boenheter på over 120 m² opprettholdes kravet i Kommuneplanen på 2 biloppstillingsplasser pr enhet.

- **2.2.2.2 Utforming**

KLU ønsker å bygge ut hele området med 8 arkitekttegnede boliger med enhetlig utforming, uttrykk og materialbruk planlagt under en helhet. Som nevnt ifm. punkt 1.6 innebærer dette også en høy grad av terrengtilpasning og skånsom bearbeiding av tomtene. KLU ser for seg en naturlig og matt materialpalett av ubehandlet/mørkbeiset tre og stein/betong eller naturfarget tegl. Intensjonen er at boligene, med hjelp av disse grepene, skal skli diskret inn i eksisterende natur og landskap. For å åpne opp for et boligkonsept som skal gi en enhetlig og stedstilpasset arkitektur for området, ønsker KLU å omformulere/fjerne følgende punkter i Kommuneplanen i bestemmelsene til Klukkargrende sin reguleringsplan:

- *Bustader skal ha ei klar lengderetning som følger høgdekotene.*
- *Bygg med mønetak skal ha hovudmøneretning som følger byggjet si lengderetning.*
- *Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.*



Kapittel 3: Tiltaket

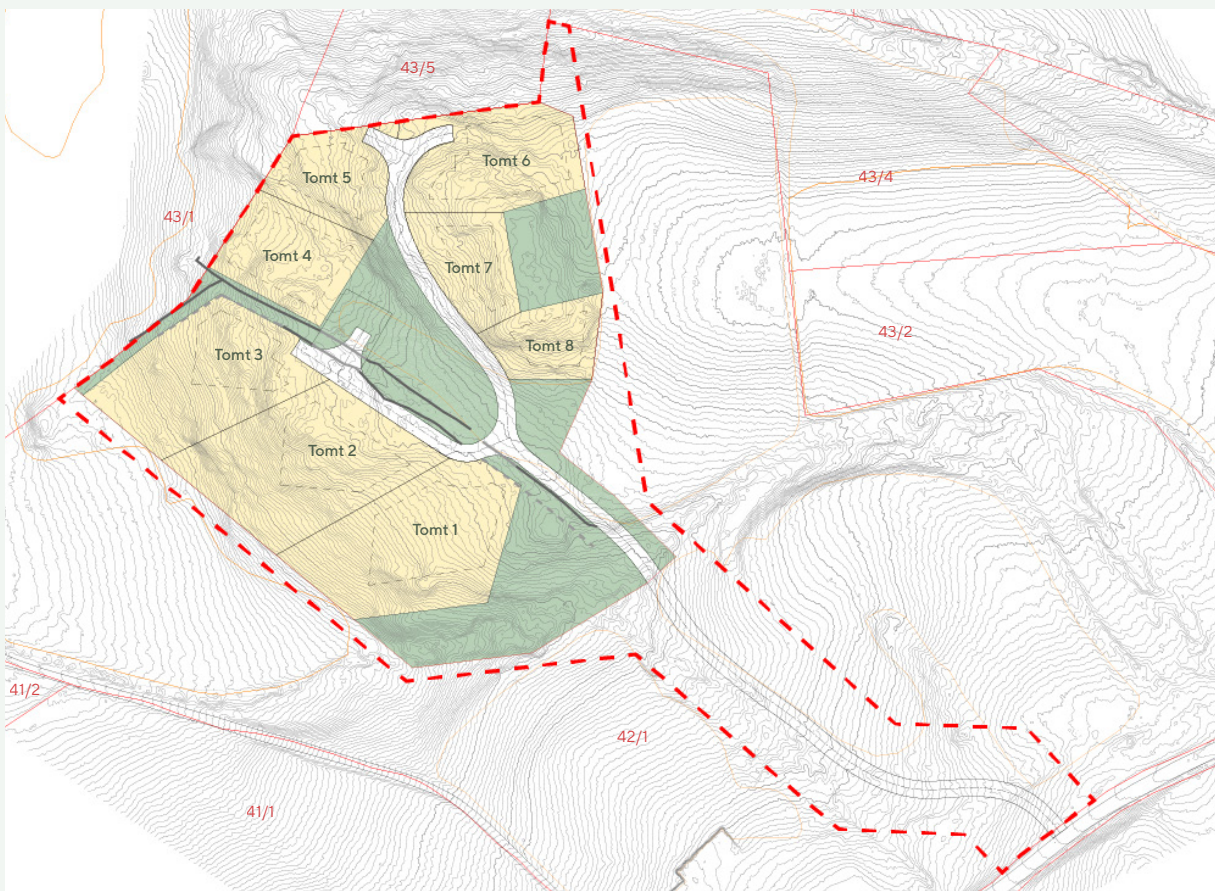
3.1 Kort beskrivelse av området

Det aktuelle området ligger på «Klukkargardsberget», som i dag er en del av garden Klukkargarden (42/1). Utbyggingsområdet utgjør totalt ca 18 daa, og består av relativt kupert terreng fra ca 530 til 550 moh. Terrengen og helningen mot sør-vest bidrar til at hele området har svært gode utsikts- og solforhold.

Området består i dag i hovedsak av skog av middels bonitet, uproduktiv skog, innmarksbeite og noe dyrket mark. På store deler av tomta er det synlig fjell i dagen, samt ei gammel gøte og flere rydningsrøyser. Klukkargardsberget er omgitt av kulturlandskap på de fleste sider. På selve Klukkargarden er det ikke lengre aktiv gårdsdrift, men jordvegen er utleid og benyttes per i dag primært til beite.

Området ligger øst for Vang sentrum, med kort avstand til både skole (1,3 km) og barnehage (2 km), med tilknytning til gang- og sykkelveg uten behov for kryssing av hovedveg.

3.2 Område for utbygging



Oversiktskart med foreløpig forslag til ytre planavgrensning, adkomstveg og foreløpig tomteinndeling (Tegn.: TAKTIL arkitekter)



3.3 Hovedinnhold i planen

Intensjonen med utviklingen av Klukkargrende er å tilføre boligmarkedet i Vang et større spekter av muligheter for potensielle boligkjøpere. Erfaringen tilsier at etterspørselen etter attraktive boliger i Vang er høy, og vi mener at gode boliger og bomiljøer i seg selv kan være en viktig medvirkende faktor for tilflytting og vekst. Planen på nåværende tidspunkt er å utvikle inntil 8 nøkkelferdige boliger for salg til målgrupper som per i dag i liten – eller ingen – grad finner aktuelle objekter på boligmarkedet her. I foreløpig planskisse planlegges det for 4 større eneboliger og 4 småhus, myntet på følgende målgrupper:

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

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

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

Viktige fokuspunkter for utviklingen av Klukkargrende:

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

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

3.4 Virkninger av planen

Den vesentligste positive konsekvensen av tiltaket er at boligmarkedet i Vang tilføres en større variasjon og bredere tilbud, både til de som allerede har nytt hus i Vang på ønskelista – men vi tror også at denne type boliger kan bidra til at valget faller på Vang også blant potensielle tilflyttere som per i dag ikke har et spesifikt ønske om å etablere seg her.

Det foreslåtte planområdet benyttes i dag til sporadisk beiting i sommersesongen, men en utbygging vil etter vårt syn i liten eller ingen grad komme i konflikt med dagens bruk av arealet.

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

Utbyggingen av arealet vil medføre behov for omdisponering av noe dyrket mark ifm. etablering av adkomstveg, begrenset til ca 400 m².



Kapittel 4:

Plan og utredningstema

4.1 Generelt

Planprogrammet tar for seg tema som avgjør om planområdet er egnet til tenkte tiltak, og forhold som skal utredes nærmere fordi de kan gi premiss for utforming og vedtak av planforslaget.

4.2 Avgrensing og metode for utredningen

Dagens situasjon beskrives, og ut fra denne beskrivelsen (O-alternativet) vurderes konsekvensene etter en femdelt skala:

- STOR POSITIV KONSEKVENNS
- LITEN POSITIV KONSEKVENNS
- UBETYDELIG KONSEKVENNS
- LITEN NEGATIV KONSEKVENNS
- STOR NEGATIV KONSEKVENNS

Datagrunnlaget baseres på kjent kunnskap i form av databaser (bl.a. ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus). Utredningstemaene presenteres i egne kapittel og eventuelle avbøtende tiltak skal vurderes. Tema som ikke er egnet for konsekvensgradering blir i stedet gitt en kort omtale.

Konsekvensvurderingene blir satt sammen i en tabell. Til slutt blir det gitt en konklusjon av helhet fra alle vurderingene.

4.3 O-alternativet

O-alternativet innebærer en videreføring av dagens situasjon og planstatus. Konsekvensene skal vurderes ut fra hva gjeldende planstatus tillater å bruke området til.

4.4 Hovedalternativet

Hovedalternativet innebærer at området blir åpna for utbygging av boliger slik som det er beskrevet i kapittel 3, «Tiltaket».

4.5 Avbøtende tiltak

Konsekvensutredningen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak.

4.6 Tema som skal konsekvensutredes

- Jordvern
- Kulturminner
- Landskapsmessige virkninger
- Miljø – Flomfare, forurensning og vannmiljø



4.7 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til hovedprinsippene i Veileder for kommunale risiko-og sårbarhetsanalyser (DSB).

Risiko knyttes til uønskede hendelser, det vil si hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av de uønskede hendelsene beskrives i forhold til personskafe, miljøskade og skade på eiendom/forsyning med mer.



Kapittel 5:

Organisering, medvirkning og planprosess

5.1 Organisering og styring

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

5.2 Medvirkning og planprosess

Oppstart av planarbeidet blir kunngjort i avisa Valdres og på kommunens nettsider. Naboer, regionale myndigheter og andre instanser får varsel om oppstart oversendt per e-post eller post, og planprogrammet blir lagt ut til offentlig ettersyn som en del av varsel om oppstart av planarbeidet. Eventuelle innspill vurderes og planprogrammet blir justert før det legges fram for fastsetting i Vang kommune.

Utarbeidelsen av planforslag og konsekvensutredning vil skje på bakgrunn av fastsatt planprogram. Ulike råd, utvalg og interessegrupper vil bli involvert i arbeidet ved behov.

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

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

5.3 Fremdriftsplan

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



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