

Planbeskrivelse detaljreguleringsplan

Reikesteinsøddin

Tyin, Vang kommune

Utarbeidet av Utmarksplan AS, 28.03.16/ rev 20.02.21

Bakgrunn:

Gjeldene reguleringsplan Reikesteinsøddin ble vedtatt av Vang kommune 11.09.1997. Framlagte forslag er en revisjon av gjeldende plan. Planområdet Reikesteinsøddin ligger på Tyinstølen sameige gbnr 9002/30 (eid av gnr 2 bnr 3 og 5), og Utmarksplan AS er kontakta av grunneierne for å bistå en revisjon av gjeldende plan. Utgangspunktet for planrevisjonen som ble vedtatt i 1997 var å få tegna inn og godkjent veg til samtlige tomter, samt vurdere en fortetting.

I 2019 ble det bestemt at planen skulle revideres på nytt, da ny vann- og avløpsplan medførte krav om et område innregulert som område for avløpsanlegg. I tillegg er det fremmet forslag om å gjøre om en næringstomt til kombinert fritidsbolig og utleiehytte. Planbestemmelser har blitt gjennomgått og justert, og det har blitt gjennomført oppmåling av flere gamle hyttetomter.

Revisjon av planarbeidet ble varslet i brev av 27.12.2020 med høringsfrist 25.01.2021. Det ble annonsert oppstart i avisa Valdres. Merknader til oppstartsvarselet er referert og kommentert i slutten av dette dokumentet.



Kart 1: Planområdet vist i forhold til Tyin og Tyinvegen. Grense mot Årdal helt i vest.

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Vang kommune den 16.07.2020, der en har konkludert med at planarbeidet/ revisjonen kan startes opp.

Planområdet på 330.9 daa, og forslaget inneholder 36 tomter til fritidsbolig, samt en tomt til kombinert formål fritidsbolig og utleie. Alle disse er tidligere godkjent.

Forhold til overordna plan:

Vang kommune vedtok ny kommuneplan 11.12.2014, og planen viser at gjeldende reguleringsplan for Reikesteinsøddin fortsatt skal gjelde, jf kart under. I og med at dette er et

Kart 3: Gjeldende reguleringsplan.

Planområdet strekker seg fra omtrent høyde 1090 nede ved vegen og den sørre parkeringsplassen opp til kote 1163 ved den høyeste hyttetomta, som er bebyggt. Terrenget ligger i snaufjell, og grunnforholda består av fjell i dagen, partier med tynt jord-/morenedekke, og fuktigere myrpartier. Partiene med fjell i dagen er tidvis kuperte, og det legger seg en del snø innunder framspring og brattkanter, slik at dette er vurdert i sammenheng med plassering av nye tomter. Det er også tatt hensyn til i forhold til plassering av veg, men all den tid en vanskelig kan se for seg brøyting hele vinteren, vil snø være et mindre problem for vegene. Myrpartiene har vekselnde grad av fuktighet, dersom en vurderer disse ut fra vegetasjonen. Tomtene T1-T5, T8 og T11 ligger i kanten/ delvis innpå myrpartier,

men blant det en kan regne som de tørreste delen av myrene. Alle tomter godkjent ved revisjonen i 2017 har partier der helling er over 1:4, og hvor bygg kan etableres uten altfor store fyllinger/ skjæringer.

Oversiktsbildet under gir indikasjoner på naturgrunnlaget i området, med fjell i dagen i den sørlige delen/ midtre delen, og myr i de nordvestre delene av feltet.



Bilde 1: Reiketeinsøddin med omtrent planområde vist. Foto: Thor Østby

Når det gjelder registrert natur, er det ikke registrert viktige arter hverken i artskart eller naturbasen. Basert på befaringer, ser det ut til at arter i området er slike en kan forvente å finne på denne høyden i fjellet. De nye tomtene medfører ikke endring av de ingrepsfrie områdene (ININ) lenger vest.

Vegløsninger:

Som det går fram av kartet, er det etablert veg opp til eiendommen 2/198. Denne er etablert midlertidig, men av en slik kvalitet at det er naturlig å bruke den videre. Ut fra denne er det regulert inn veier som i all hovedsak har stigning bedre enn 1:9, og er akseptable som sommerveger. Brattere partier er der en krysser kanter og mindre bakker, og det kan gjøres tiltak for å bedre disse punktene. Veiene er for det meste lagt på hyller og partier som gjør at en unngår for stor grad av skjemmende skjæring og fylling, selv om det ikke er til å unngå at noe må det bli.

Det legges opp til at veiene maksimalt kan ha en bredde på 2,5 meter + 0,5 meter skulder på hver side. Reguleringsbredde er gjennomgående 10 meter, slik at det skal være plass til grøfter, fylling/ skjæring ol.

I planen er det regulert ca 5 daa til parkering, noe som gir plass til et betydelig antall biler. Dette sikrer vinterparkering til feltet, samt at dette er et utgangspunkt for fjellturer i nærområdet, samt inn i Jotunheimen. Det er blant annet kort avstand til DNT-løypenett. Slik sett er det tatt hensyn til slikt parkeringsbehov.



Bilde 2. Tatt fra fv 53 litt ovenfor innkjøring. Viser terrenget mot hytte på eiendommen 2/254.

Planforslaget vil ha liten eller ingen konflikt med landbruksnæring. Det kan forekomme noe beitende sau i området, dog i liten grad.



Bilde 3. Vinterbilde av området. Foto: Thor Østby.

Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsbestemmelser bygger i stor grad på gjeldende bestemmelser, men er tilpasset ny plan- og bygningslov og andre føringer av nyere dato. Blant annet er det tatt inn bestemmelser om mønehøyde.

I og med at interne veger er ny kategori, er det også laget nye bestemmelser til denne kategorien.

«Arealregnskapet» for planen er som følger:

Fritidsbebyggelse:	51 849 m ²
Avløpsanlegg:	2 204 m ²

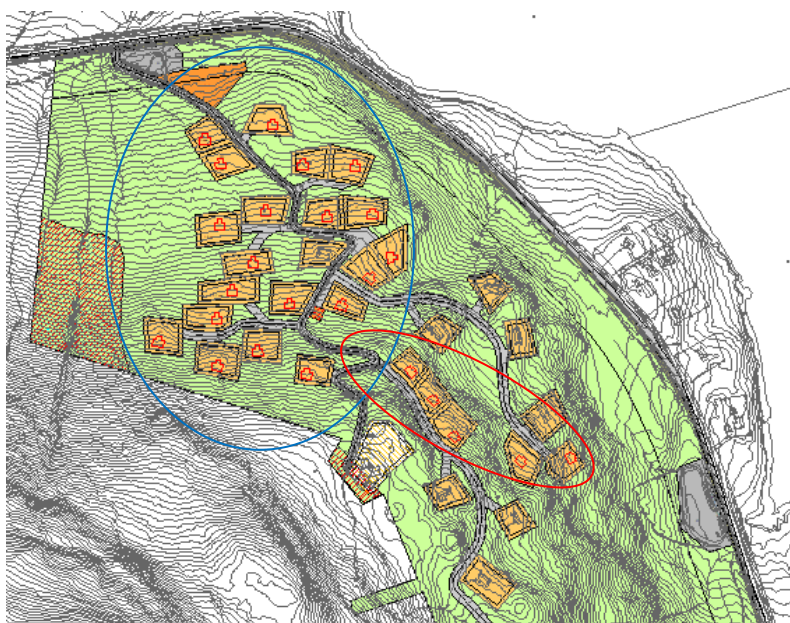
Veg:	24 856 m ²
Annen veggrunn	5 110 m ²
Parkering	5 177 m ²
Energinett	148 m ²
Landbruksformål	241 547 m ²

Totalt blir dette 330 891 m².

Landskapstilpassing:

I forslag til reguleringsbestemmelser er det tatt inn at tomtene merkt AT, AT(x) eller FU1 kan etableres med tverrfløy på maksimalt 4 x 5/ 2 x 5 meter på hovedhytta. Kart 4 viser hvordan hytte kan plasseres på tomt uten at tverrfløyen medfører uheldig eksponering i landskapet eller unødvendig store terrenginngrep. Tomter innenfor blå ring kan ha tverrfløy 4 meter ut fra hyttevegg. Dette området ligger vest for den markante ryggen i planområdet, og vil i liten grad bli eksponert eller bryte silhuetter. Tomter innenfor rød ring ligger på hyller på ryggen, og faren for uheldige løsninger med hensyn til eksponering er større. En har derfor begrensa tverrfløyen til 2 meter som et grep for å sikre bedre tilpasning til landskapet. Det fleste hyttene kan plasseres innenfor 2 meter forskjell i eksisterende terreng, og da klarer en å holde massebalanse på tomta.

Det skal ellers bemerkes at det at det åpnes for tverrfløy er for at hyttene kan bygges slik at en opplever utsikten bedre inne i hytta, og det at en tverrfløy vil bryte de lange flatene en «rett» frontfasade vil gi. Det gir mer liv i bygningskroppen. Det er samtidig viktig at tverrfløyene ikke blir for dominerende i terrenget, og for å motvirke dette er det stilt krav om at mønehøyde på tverrfløy ikke skal være mer enn 4.60 over gjennomsnittlig planert terreng, altså 40 cm under mønehøyde. Dette vil dempe det visuelle oppfatningen av tverrfløyen. Det er også begrensninger på store glassflater i tverrfløyen.



Kart 4: Planforslag med illustrert hytte med tverrfløy.

Vann- og avløp:

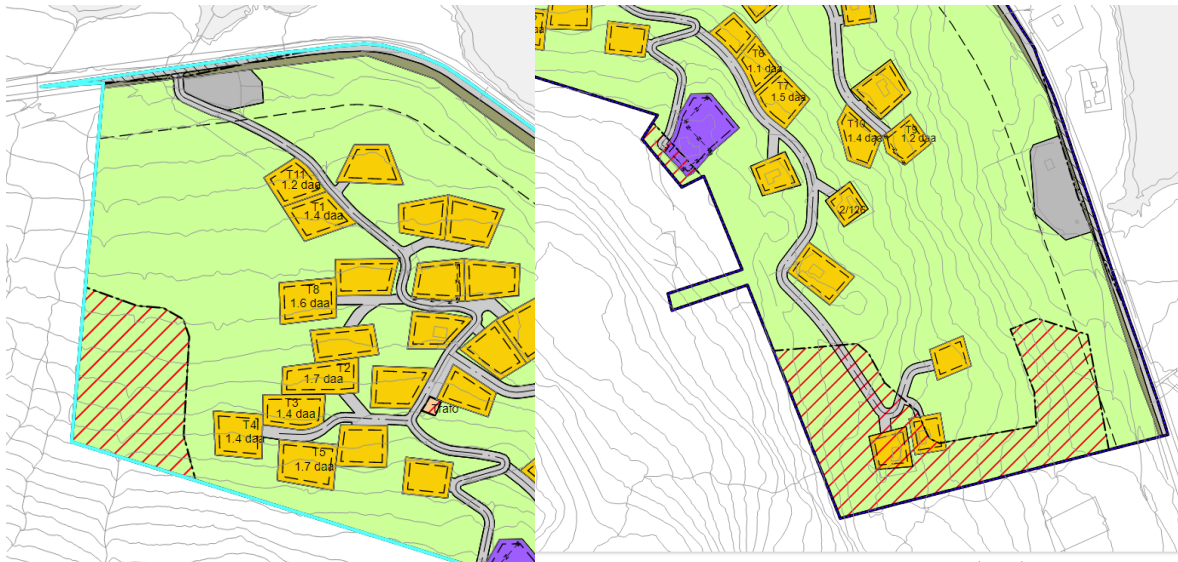
Det er i dag ikke kommunalt vann- og avløpsanlegg i nærheten av planområdet. Det er utarbeidet vann- og avløpsplan for planområdet. Denne forutsetter fellesanlegg for avløp. Enheter som ikke kopler seg til dette, vil heller ikke få godkjent utslippstillatelse, og må ha andre type løsninger for toalett.

Strøm:

Det er eksisterende strømmnett i planområdet.

Risiko- og sårbarhet:

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for planen. Det en skal merke seg, er at det er registrert rasområder i både nord- og sørenden av planområdet. I nordenden er det ikke konflikt med bebyggelse og nye tomter, men i sørenden ligger to eksisterende hytter i fareområdet. En annen ting det er vært å påpeke, er at fv 53 kan bli midlertidig stengt vinterstid både på grunn av ras og snø/ vind.



Kart 5 og 6: Utsnitt av planforslaget der fareområdene er vist.

Dyreliv, friluftsliv og verneverdige områder:

Det foreligger ikke kjente konflikter i forhold til dyreliv, vilttrekk og lignende. Situasjonen er vurdert i forhold til biomangfoldlovens § 8-12, Artskart og naturbasen, der det ikke er lagt inn registreringer av noen arter det er grunn til å ta ekstra hensyn til. Det er ikke verneverdige områder i planforslaget, og fortettinga går ikke utover områder som er spesielt viktig for friluftslivet.

Vurdering etter biomangfoldloven § 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Området er vurdert i forhold til naturbasen til DN, samt Artskart, jf over.

§ 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)

Forutsett at hytter som får innlagt vann, også har godkjent utslippstillatelse – og at denne blir gjennomført etter intensjonen – vil ikke hyttene medføre uforholdsmessig forurensingsfare. Drenering av myrpartier vil tørke ut disse i området rundt og inntil tomter, men en regner ikke med at denne påvirkningen vil bre vidt omkring seg.

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

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Eventuell felles vann- og avløpsplan, samt tiltak som følge av denne, vil bekostes 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 ikke planlagte tiltak til hinder for slik utøvelse.

Konklusjon:

Basert på denne vurdering, samt gjeldende reguleringsplan, mener en at revidert planforslag ikke medfører uakseptabel risiko eller uakseptable inngrep/ konsekvenser. Det er da også vært å merke seg at denne planrevisjonen i utgangspunktet bare viser areal til avløpsanlegg. Revidert planforslag blir overlevert for behandling.

Innkomne merknader til oppstartsvarselet av 27.12.2020:

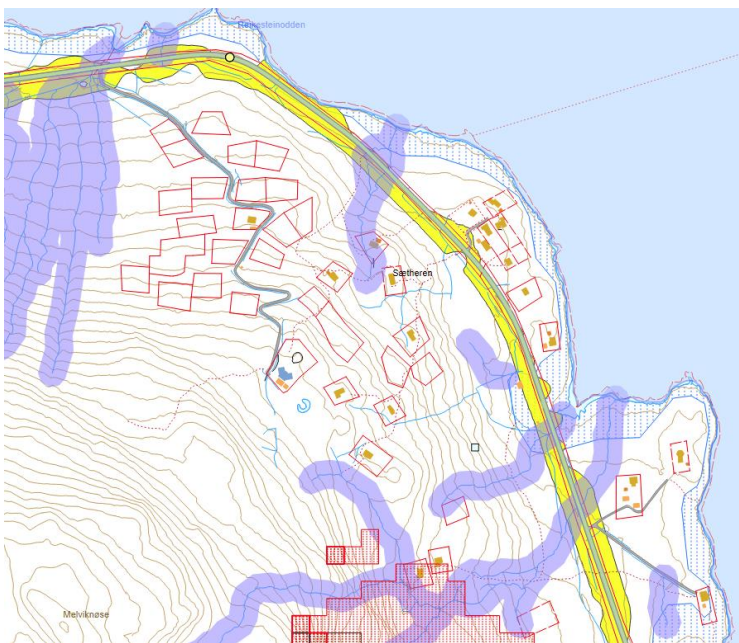
Innkomne merknader

Vurdering av merknader i forbindelse med varsel om oppstart av revisjon – Reikesteinsøddin

I forbindelse med oppstartsvarselet har det kommet inn 3 merknader. Dette er fra NVE, Statsforvalteren i Innlandet og Innlandet fylkeskommune.

1. NVE

NVE har en standardmerknad som de sender ved alle oppstartsvarsler. Denne omhandler deres fagområder, som bl.a. er flom, skred og energianlegg.



Vurdering:

Kartet over er utklipp fra basen samfunnssikkerhet fra Valdreskart. Denne viser planområdet, og konkluderer med at det er liten naturfare innen området. Det er registrert fare for snøskred i sør, samt på utiden av planområdet i nord. Området er tidligere rasvurdert, og hensynssoner er lagt inn i planen i forhold til disse. Det er ikke nye bygninger inn mot rasområdet i sør. Det er vise soner for flom langs interne bekker i feltet. Det er heller ikke nye tiltak i forbindelse ed disse, bortsett fra regulert veg til eksisterende tomter i sør. Denne vegen vil ligge som en voll inn mot bekk, og sørge for at den ikke flommer utover terrenget. Det har ikke kommet ny informasjon om NVE sine fagområder etter at gjeldene plan ble vedtatt.

2. Statsforvalteren i Innlandet

Statsforvalteren viser til at revidert plan må drøfte endringer. Det blir vist til at oppstartsmøtet, og at drøfting må omfatte landskapstilpassing av hyttene, dersom en skal endre gjeldende bestemmelser.

Det blir vist til at ROS-analysen må oppdateres i forhold til ny kunnskap og nye maler.

Vurdering:

Bestemmelsene er bare marginalt justert.

3. Innlandet Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen samferdselsfaglige merknader eller merknader til innregulering av felles renseanlegg.

Fylkeskommunen viser videre til økte krav til medvirkning, det vises til at området er sårbart og at en må ha bestemmelser deretter, og at det er positivt at det blir etablert ladepunkt for el-bil.

Vurdering:

Når det gjelder medvirkning, så har det i forkant av planprosessen vært en stor prosess der hytteeierne er invitert med på v/a-planen. De har fått svært god informasjon gjennom den prosessen.

Utmarksplan AS - kvs