

Planbeskrivelse

Detaljregulering Auenhauglie Panorama



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Auenhauglie Panorama AS
 Tittel på rapport: Planbeskrivelse
 Oppdragsnavn: Auenhauglie Panorama
 Oppdragsnummer: 640138-01
 Utarbeidet av: Rannveig Brattegard Rygg/Ida Emilie Tandberg
 Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen
 Tilgjengelighet: Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	11. aug. 2023	Planbeskrivelse	RBR/IET	AHJ

Forord

Asplan Viak AS har vært engasjert av Auenhauglie Panorama AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for Auenhauglie Panorama.

Kontaktpersoner i Gol kommune er Hanne Cecilie Nes og Sander Lilleslett.

Allan Hjorth Jørgensen er oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 11.08.2023

Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder

Rannveig Brattegard Rygg
Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	5
	1.1. Formål	5
	1.2. Oppdragsgiver	5
	1.3. Planlegger	5
2.	Planområdet, eksisterende forhold	6
	2.1. Beliggenhet og størrelse	6
	2.2. Forholdet til gjeldende planer	10
3.	Planprosessen	12
	3.1. Historikk	12
	3.2. Innkomne merknader	14
	3.3. Konsekvensutredning	19
4.	Planforslag	21
	4.1. Planløsning	21
	4.2. Vann, avløp og overvann	23
	4.3. Trafikale forhold	23
	4.4. Landskap	23
	4.5. Estetikk og byggeskikk	24
	4.6. Friluftsliv	24
	4.7. Støy	25
	4.8. Kulturminner	25
	4.9. Naturmiljø	26
	4.10. Landbruk og jordvern	26
	4.11. Flom og skred	27
	4.12. Barn og unges interesser i planlegging	27
	4.13. Klima og energi	27
	4.14. Universell utforming	28
	4.15. ROS-analyse	28

Vedlegg

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Varslingsbrev
- Innkomne merknader
- VA-plan

1. Innledning

1.1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse i Auenhauglie. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse og å utnytte området, samt infrastrukturen mer intensivt enn i nåværende reguleringsplan. Området er i gjeldene plan regulert til 13 tomter for fritidsbebyggelse og 6 tomter til utleiehytter. Det er gjennom planarbeidet ønskelig å fortette området med flere tomter til fritidsbebyggelse, samt omregulere tomter avsatt til utleiehytter til fritidsbebyggelse.

I planen gjøres det en mindre utvidelse av byggeområdet i sør, for en best mulig utnyttelse av arealet. Utvidelsen av byggeområdet vil berøre område avsatt til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og jord- og skogbruk i gjeldene reguleringsplan. To av tomtene vil berøre kanten av areal omfattet av hensynsone for friluftsliv i kommuneplanens arealdel (markagrensen). Utvidelsen vil være i tilknytting til allerede avsatt byggeområde.

Vegene i gjeldene plan vil videreføres i ny regulering og er i hovedsak allerede utbygd.

1.2. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Auenhauglie Panorama AS.

1.3. Planlegger

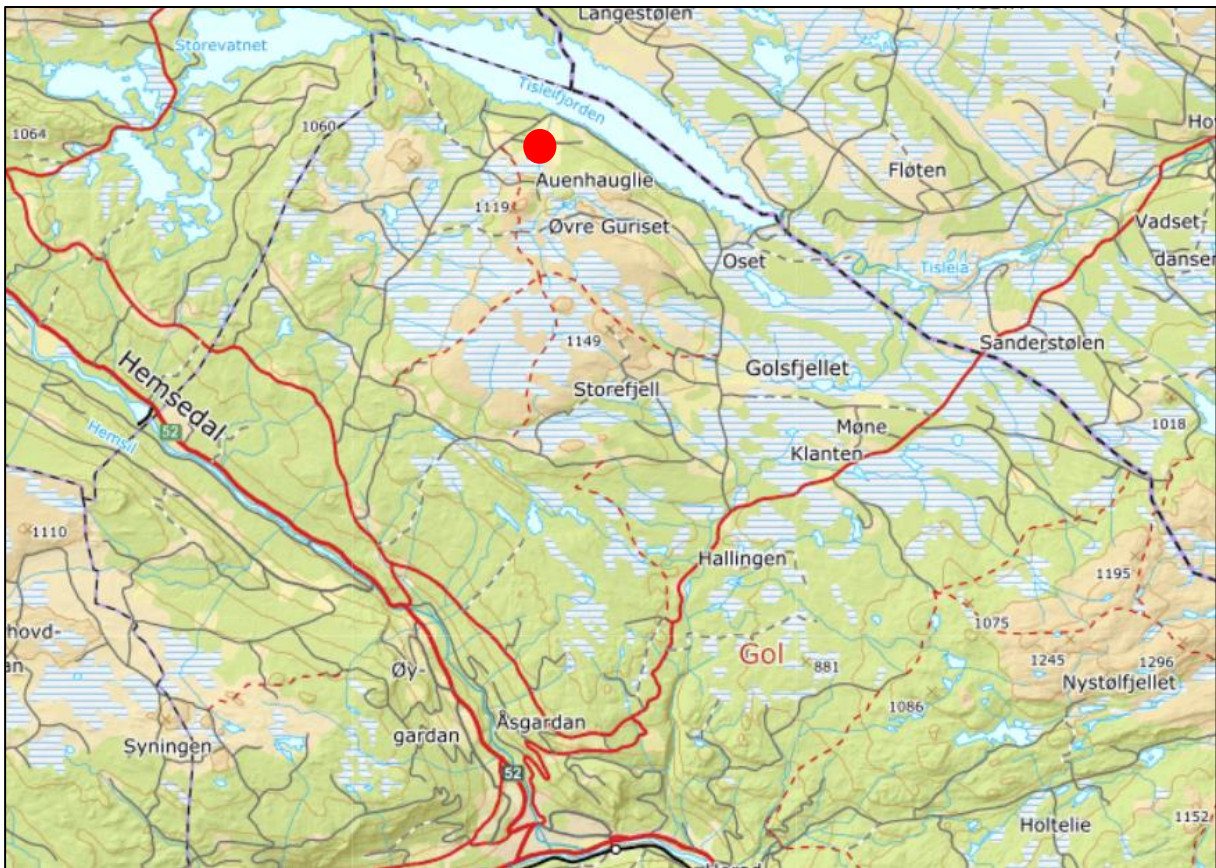
Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1200 tilsatte fordelt på 32 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak AS eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak AS gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak AS lokalisert på Ål og har 9 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved Allan Hjorth Jørgensen. Andre medarbeidere som har bidratt er Vidar Diseth (kartarbeider), John-André Egeli (vann og avløp), Ida Emilie Tandberg (oppdragsmedarbeider) og Rannveig Brattegard Rygg (oppdragsmedarbeider, KS).

2. Planområdet, eksisterende forhold

2.1. Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på Golsfjellet mellom Auenhaugen og Tisleia, og utgjør ca. 82 daa av eiendom gnr./bnr. 28/183. Planområdet ligger ca. 30 minutter med bil fra Gol sentrum.



Figur 1: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet med rød sirkel.

Planområdet anses å være godt egnet for en fortetting med fritidsbebyggelse. Utvikling i området er avklart både i overordnet plan og i gjeldene reguleringsplan. Omkringliggende områder er allerede delvis utviklet med fritidsboliger.

Planområdet er hellende fra sør til nord og det gjør at alle tomtene får svært god utsikt. Derav også navnet «Auenhauglie panorama». Fra planområdet er det siktelinjer i nord mot blant annet Tisleia og Jotunheimen. Det hellende terrenget gjør at tomtene ikke vil ligge eksponert til i landskapet.

Området har nærhet til flott turterreng og stinett om sommeren, og vinterstid har området kort vei til det omfattende løypenett for langrenn.

Markedet for tomter til næringsvirksomhet (utleiehytter) anses for å være lite. Det vurderes derfor som mer hensiktsmessig å regulere alle tomtene innenfor området til fritidsbebyggelse.



Figur 2: Planavgrænsningen er i utsnittet over markert med rød strek.



Figur 3: Utsiktbilde mot nord.



Figur 4: Utsiktbilde mot nordøst.



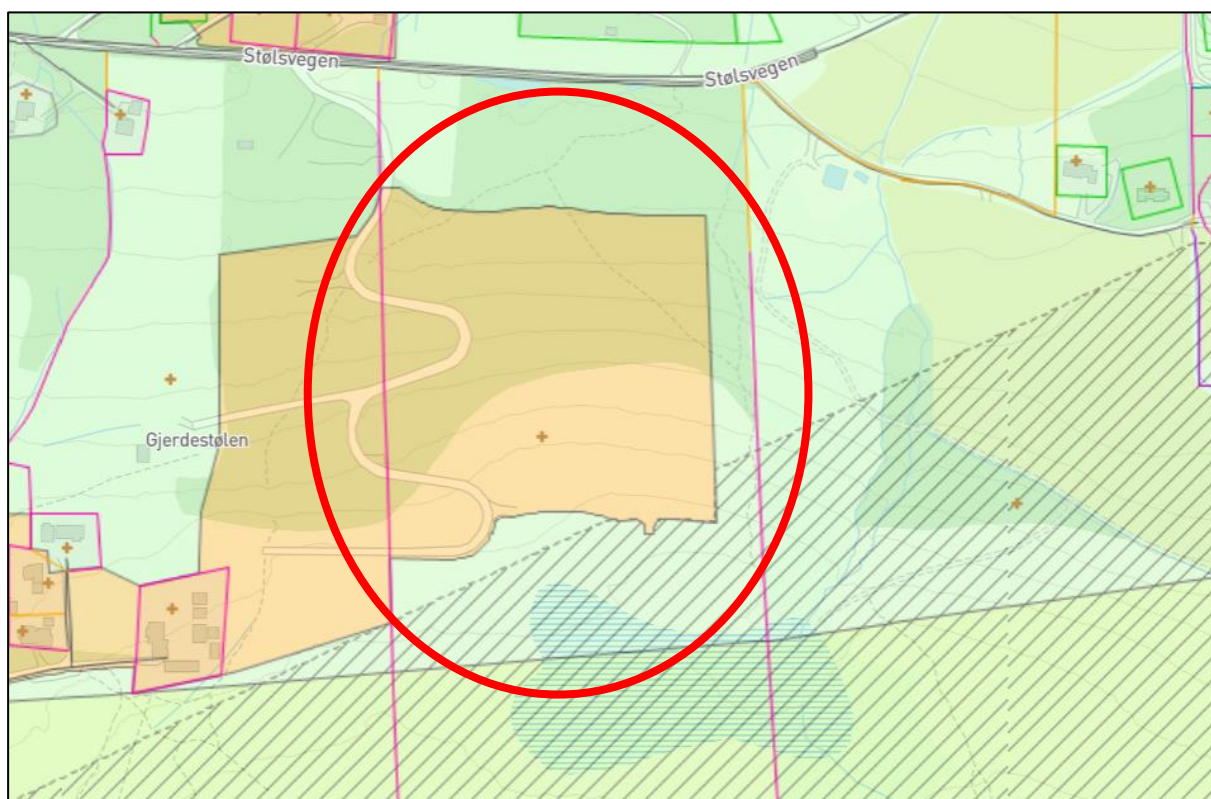
Figur 5: Utsiktbilde mot nordvest.



Figur 6: Utsiktbilde panorama.

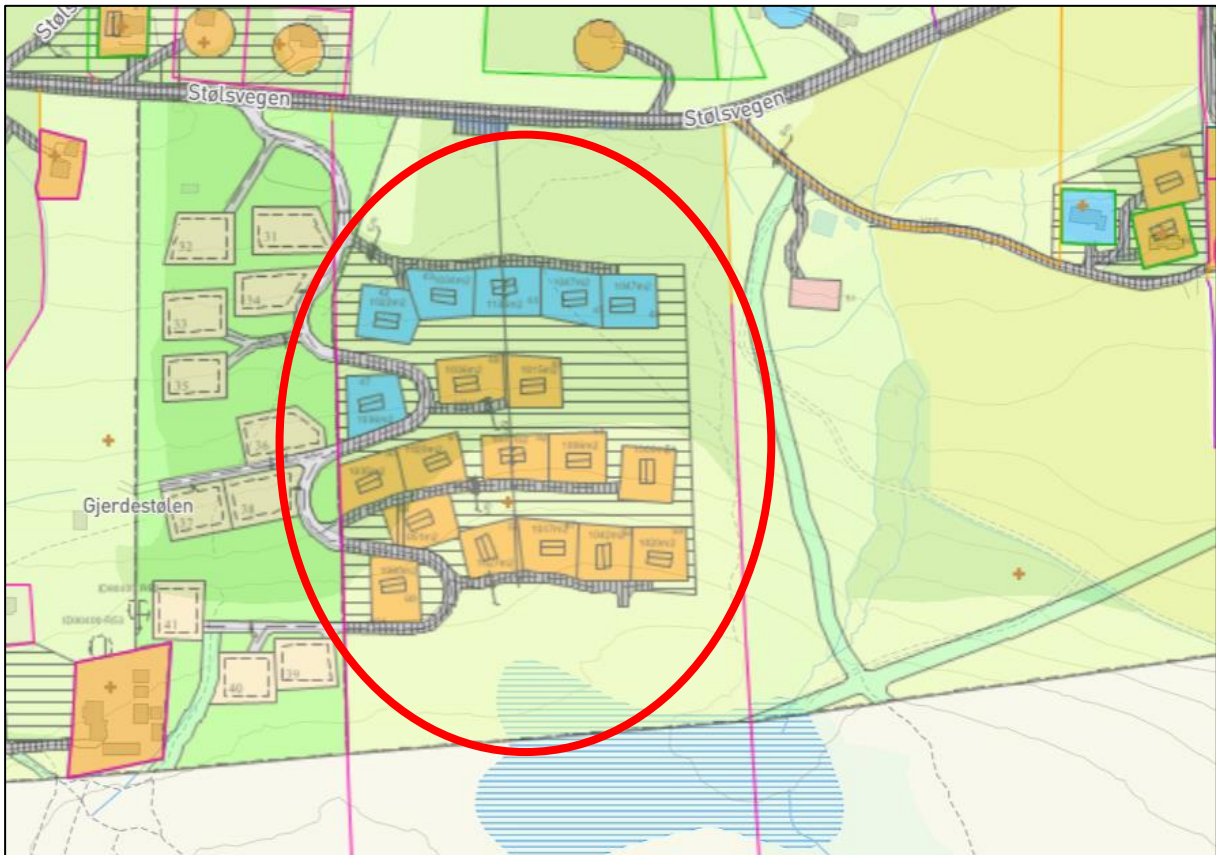
2.2. Forholdet til gjeldende planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Gol kommune (PlanID 2009007, ikraftsettelsesdato 06.09.2011) avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse. Deler av planområdet i sør er også berørt av hensynsone for friluftsliv.



Figur 7: Utsnitt kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Ellers er planområdet berørt av gjeldene reguleringsplan *Auenhauglie* (PlanID 2010001, ikrafttredelsesdato 11.05.2010). Området er i reguleringsplanen satt av til fritidsbebyggelse, utleiehytter (formål hotell), friluftsområde, jord- og skogbruk, samt vegareal.



Figur 8: Utsnitt gjeldene reguleringsplan Auenhauglie (PlanID 2010001, ikrafttredelsesdato 11.05.2010). Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

3. Planprosessen

3.1. Historikk

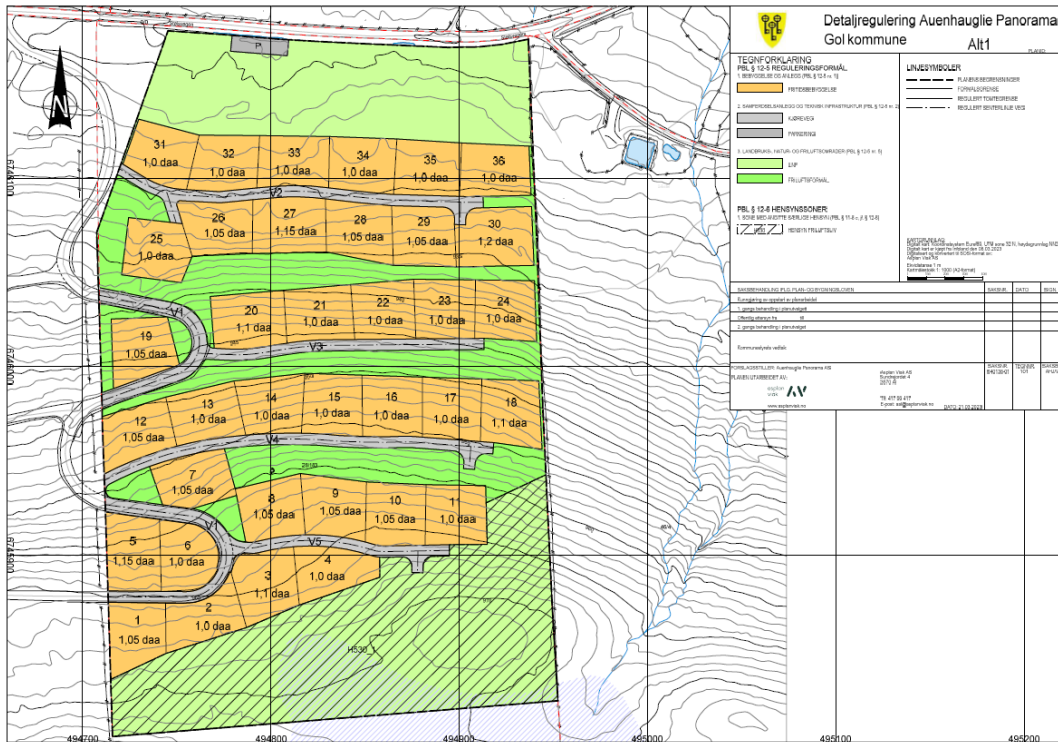
Det ble holdt oppstartsmøte med Gol kommune den 17.01.2023, hvor hovedpunkter for det videre planarbeidet ble diskutert.

Et planinitiativ ble oversendt kommunen den 27.03.2023. Planinitiativ var utformet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering §1 pkt. a) til l).

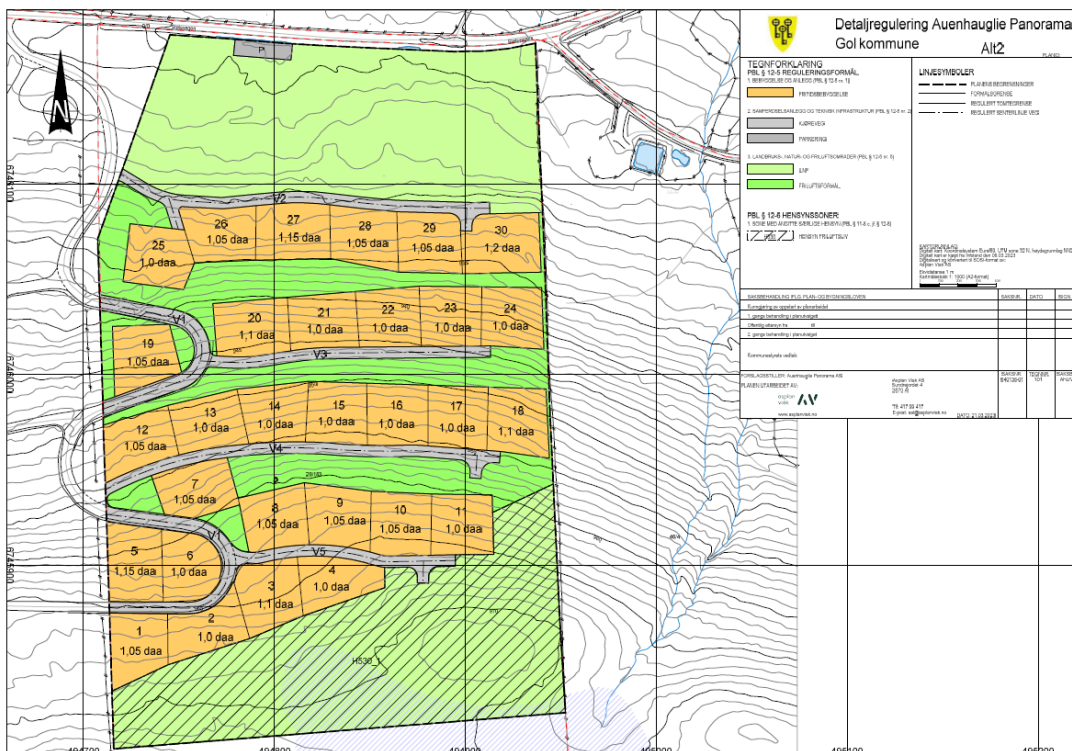
I planinitiativet innsendt 27.03.2023 var to alternative planløsninger presentert. Alternativ 1 viste en utnyttelse med 36 tomter, mens alternativ 2 viste en utnyttelse med 30 tomter. Alternativ 2 forholdt seg til grensen mellom byggeområde og arealer avsatt til spredt fritidsbebyggelse (kommuneplanen), samt jord- og skogbruk (gjeldene reguleringsplan) i nord, mens det i alternativ 1 var lagt inn en rekke med tomter innenfor arealet avsatt til spredt fritidsbebyggelse i (kommuneplanen) og jord- og skogbruk (gjeldene reguleringsplan).

I begge alternativene var det ønskelig å utvide byggeområdet i sør for best mulig utnyttelse av området. Utvidelsen av byggeområdet vil berøre område satt av til spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel og jord- og skogbruk i gjeldene reguleringsplan. I sør berører 2 av tomtene kanten av areal omfattet av hensynsone for friluftsliv i kommuneplanens arealdel (markagrensen). Utvidelsen vil være i tilknytting til allerede avsatt byggeområde både i nord og sør.

Utsnittene under viser planløsningene i alternativ 1 og alternativ 2 som ble sendt inn til kommunen sammen med planinitiativet den 27.03.2023.



Figur 9: Planløsning alternativ 1.



Figur 10: Planløsning alternativ 2.

Planinitiativet og de to alternativene ble politisk behandlet i utvalg for natur og næring den 23.05.2023 og i formannskapet og kommuneplanutvalget den 25.05.2023. Det ble her vedtatt at detaljregulering for Auenhauglie Panorama skal ta utgangspunkt i alternativ 2 (plankart vist i figur 10).

Formannskapet og Kommuneplanutvalget behandla sak 26/2023 i møte den 25.05.2023, under sees utsnitt av vedtaket.

Vedtak

Formannskapet som planutval tilrår utbygger å fremme planforslag med slike føringar for planarbeidet:

- Detaljregulering for Auenhauglie Panorama skal ta utgangspunkt i Alternativ 2
- Det kan ikkje gis løyve til fleire einingar enn det som ligg i eksisterande plan før det er inngått utbyggingsavtale om overføringsledning til Oset i samsvar med framlegg til ny arealdel kommuneplan for Gol.

Planen vil få planID: 2023/002.

Det har etter vedtaket vært en prosess knyttet til vann- og avløpsløsningen i Auenhauglie. For at det totale antallet enheter innenfor Auenhauglie som tettbebyggelse ikke skal øke utover 2000 Pe, er det avtalt at Eiendommen Glomsrud (GBnr 37/48) avstår 55 Pe til Auenhauglie Panorama. Dette gjør at pkt. to vedrørende overføringsledning til Oset i vedtaket ikke er nødvendig. Det har vært kontakt med Gol kommune som har uttalt at punktet ikke trenger innarbeides i bestemmelsene.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 26.05.2023. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 19.06.2023.

3.2. Inkomne merknader

Avsender	Resymé av innholdet	Vurdering
Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert 14.06.2023	Ber om at det tas en ny vurdering av om tiltaket skal konsekvensutredes da deler av det varslede planarbeidet griper inn i et LNF-område for spredt	For vurdering av planforslaget ift. forskrift om konsekvensutredning vises det til pkt. 3.3. For

	<p>fritidsbebyggelse og hensynssone for friluftsliv. Arealet som er avsatt til LNF - spredt fritidsbebyggelse er også regulert til jord- og skogbruk. Anbefaler at det videre planarbeidet tar utgangspunkt i gjeldende arealbruksløsning. For å ivareta balanse mellom samfunnmessige fordeler og øvrige arealmessige hensyn og interesser, bør man i det videre planarbeidet ikke gå videre med tomtene 1 til 4, samt 18, 24 og 30. Det særlig viktig at leveområder for truede eller sårbare arter og viktige naturtyper blir ivaretatt gjennom planarbeidet. De skisserte tomtene 1 til 4 ligger i areal som er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, og inngår i naturtypelokaliteten Gjerdestølen Ø 5. Lokaliteten består av naturbeitemark av moderat kvalitet og stort naturmangfold grunnet størrelsen. For at størst mulig av denne lokaliteten skal kunne ivaretas, bør LNF-formålet legges til grunn og de aktuelle tomtene 1 til 4 tas ut i det videre planarbeidet. Tilsvarende ligger de skisserte tomtene 18, 24 og 30 delvis inne areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanen og inngår i naturtypelokaliteten Vidsyn V 1. Lokaliteten består av boreal hei av moderat kvalitet og stort naturmangfold grunnet antallet kartleggingsenheter. For at størst mulig av denne lokaliteten ivaretas, bør LNF-formålet legges til grunn og de aktuelle tomtene 18, 24 og 40 tas ut i det videre</p>	<p>forhold knyttet til naturmiljø vises det til pkt. 4.9. for forhold knyttet landbruk og jordvern vises det til pkt. 4.10. Bestemmelsene sikrer at nye hytter skal tilpasses omkringliggende omgivelser, landskap og bebyggelse. Bestemmelsen sikrer også at tilsåing skal skje med stedegen vegetasjon. Fortettingen slik planforslaget viser foregår i all vesentligste grad innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, med unntak av et lite areal i sør. Planforslaget er vurdert til å gi små negative konsekvenser.</p>
--	---	--

	<p>planarbeidet. Varslingsområdet grenser i øst til innmarksbeite og i sør av ovennevnte lokalitet med naturtypen naturbeitemark. Omdisponering av dyrket og dyrkbar jord bør bare vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttene er svært stor. I den skisserte planløsningen er tomtene 18, 24 og 30 plassert direkte inntil innmarksbeite i øst, og tomtene 1 til 4 er plassert på areal som er registrert med dyrkbar jord. Fritidsboliger må tilpasses formen på landskapet, vegetasjonen, naturmangfoldet, kulturmiljøet, beiteverdier m.m. For å unngå innførsel av fremmede arter og å sikre en mest mulig naturlig vegetasjon på tomtene, bør det stilles krav om at opprinnelig toppsjikt med naturlig vegetasjon skal brukes ved istandsetting av tomte. Bør tas inn bestemmelser som hindrer store vindusflater. I den grad man skal åpne for mer intensivt utnyttelse innenfor varslingsområdet, mener Statsforvalteren at de konkrete forholdene i denne saken tilsier at det bør legges til rette for dette innenfor areal som er avsatt spesifikt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.</p>	
<p>Mattilsynet Datert 13.06.2023</p>	<p>Beskrivelsen og bestemmelsene i planen må vise at planlagt vannforsyning i området er løst slik at nasjonale og regionale føringer er fulgt, og slik at drikkevannsforskriftens krav til vannforsyning blir ivaretatt.</p>	<p>For forholdt knyttet til vann og avløp vises det til vedlagt vann- og avløpsplan.</p>

	For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen.	
Viken Fylkeskommune Datert 19.06.2023	Ut fra hensynet til landskaps-, natur- og friluftslivsverdier ber fylkeskommunen kommunen vurdere nøye om det bør åpnes for ytterligere enheter. Dersom planarbeidet tas videre bes det om at det i planarbeidet legges vekt på hensynet til naturmangfold. Det er blant annet kartlagt naturtyper som naturbeitemark og boreal hei med lav og moderat kvalitet. Boreal hei har status som sårbar på rødliste for naturtyper. Ber om at myr sikres ivaretatt. Ber om at det legges stor vekt på landskapshensyn. Viser til at området er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde i kommunens friluftslivskartlegging, og at det går sti gjennom planområdet i dag opp til toppen bak planområdet. Ber om at forbindelsen sikres ivaretatt og at det settes av en tilstrekkelig grønn korridor rundt den. Ber om at områder med hensynssone friluftsliv og LNFformål ivaretas. Det har blitt gjennomført arkeologiske registreringer i området mellom Auenhaugen og Tisleifjorden. Den siste i 2021 omfattet området som nå inngår i detaljreguleringsplanen for Auenhauglie Panorama. Det ble ikke identifisert automatisk fredete kulturminner her. Derimot ligger en kullgroplokalitet (ID 90400) umiddelbart vest for	For forhold knyttet til naturmiljø vises det til pkt. 4.9. For vurdering av landskapshensyn vises det til pkt. 4.4. For vurdering av forhold knyttet til friluftsliv vises det til pkt. 4.6 Bestemmelsen det vises til er innarbeidet i planen.

	<p>detaljreguleringsplanen. Understreke viktigheten av at kullgroplokaliteten ID 90400 sikres et tilstrekkelig vern. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven bes det om at kommunen ved positivt vedtak innarbeider følgende: «<i>Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til Kulturminneloven §8.</i>»</p>	
<p>Iris Viljugrein Datert 15.06.2023</p>	<p>Grunneier på tilgrensende areal og driver med økologisk melkeproduksjon. Er en av flere grunneiere som bruker stølene i Auenhauglie aktivt. Eier blant annet et utmarksbeite i østre delen av utbyggingsområdet som vil komme veldig tett på hyttene. Viser til beitebruksplanen hvor området blir beskrevet som et svært godt beiteområde. I beitebruksplanen bemerkes det at det skal tas hensyn til beitebruken i områder ved utbygging for å unngå konflikter. Mener tomtene som går utover det som er regulert i dag må tas ut.</p>	<p>Planen berører ikke utmarksbeitet det vises til. Fortettingen slik planforslaget viser foregår i all vesentligste grad innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, med unntak av et lite areal i sør.</p>
<p>Auenhauglie stølslag Datert 18.06.20203</p>	<p>Auenhauglie stølslag forventer at utbygger av eksisterende og eventuelle nye tomter innretter seg etter gjeldende samarbeidsavtale datert 18. desember 2009. og utbyggingsavtale</p>	<p>Forholdet til samarbeidsavtaler er av privatrettsligart og ikke en del av reguleringsplanen. Det er lag til rette for</p>

	<p>datert 25. november samme år. Stølslaget har mottatt flere innsigelser på planinitiativet fra sine medlemmer. En gjennomgangstone i tilbakemeldingene går på hensyn til grønt korridorer og adgang/passasje for vilt og beitedyr i området. Merker seg at UNN har endret syn på å bryte markagrensen. Grunneiere i Auenhauglie støslag har tidligere fått tilsvarende søknader avvist.</p>	<p>grøntområder imellom hytteradene.</p>
<p>Ove Rygg Datert 18.06.2023</p>	<p>Er imot fortettingen, da dette vil gå utover støslaget - stølsområdet og områdets identitet som ett støslag med sprette hytter og en aktiv landbruksnæring. Viser til at det er godkjent en stor utbygging på Glomsrud, og mener den vil være nok for Auenhauglia og håndtere når det gjelder antall folk, og hytter og leiligheter. Mener det er grunneiere som må holde friarealet og turområdet til alle de som kjøper hytter. Mener det nærmer seg en grense for hvor mange hytter og leiligheter det kan være i Auenhauglia og hva fjellet «tåler».</p>	<p>Fortettingen slik planforslaget viser foregår i all vesentligste grad innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, med unntak av et lite areal i sør.</p>

3.3. Konsekvensutredning

Reguleringsplanen blir fremmet som en privat detaljregulering. Planområdet er i kommuneplanens arealdel for Gol kommune (PlanID 2009007, ikraftsettelsesdato 06.09.2011) avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse. Deler av planområdet i sør er også berørt av hensynsone for friluftsliv.

Ellers er planområdet berørt av gjeldene reguleringsplan *Auenhauglie* (PlanID 2010001, ikrafttredelsesdato 11.05.2010). Området er i reguleringsplanen satt av til fritidsbebyggelse, utleiehytter (formål hotell), friluftsområde, jord- og skogbruk, samt vegareal.

Endringene i forhold til avsatt byggeområde i overordnet plan er beskjedne da hele planområdet til gjeldende plan er avsatt til byggeområde i kommuneplanen. Endringene er vurdert til å ikke medføre behov for konsekvensutredning.

Det er gjennom planprosessen blitt gjort planfaglige vurderinger og det er utarbeidet planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskap og estetikk og flom og skred er blitt utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det er også utarbeidet en ROS-analyse.

4. Planforslag

4.1. Planløsning

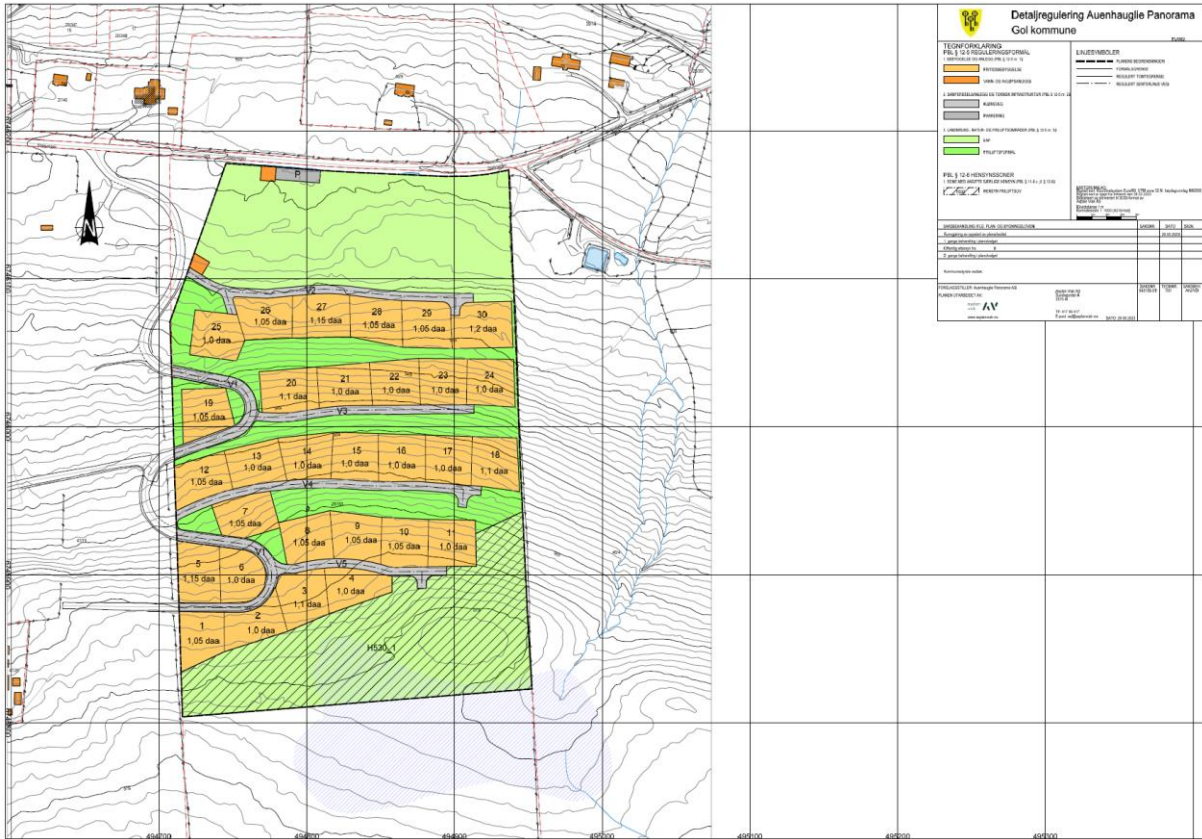
Planforslaget legger til rette for etablering av 30 nye fritidseiendommer. Dette innebærer en fortetting med 11 tomter i forhold til gjeldene plan. Det er ønskelig at området skal utvikles med attraktive fritidsboliger. Området har en unik utsikt mot innsjøen Tisleia, Jotunheimen og Skogshorn.

Planforslaget legger som tidligere beskrevet til rette for etablering av 30 nye fritidseiendommer med tradisjonelle hytter. Tomtene har en tomtestørrelse på 1-1,2 daa. Det kan på hver tomt etableres en hytte (hovedenhet) med inntil to tilhørende sidebygg (anneks og/eller uthus). Tillatt utnyttning er 210 m² BYA per tomt.

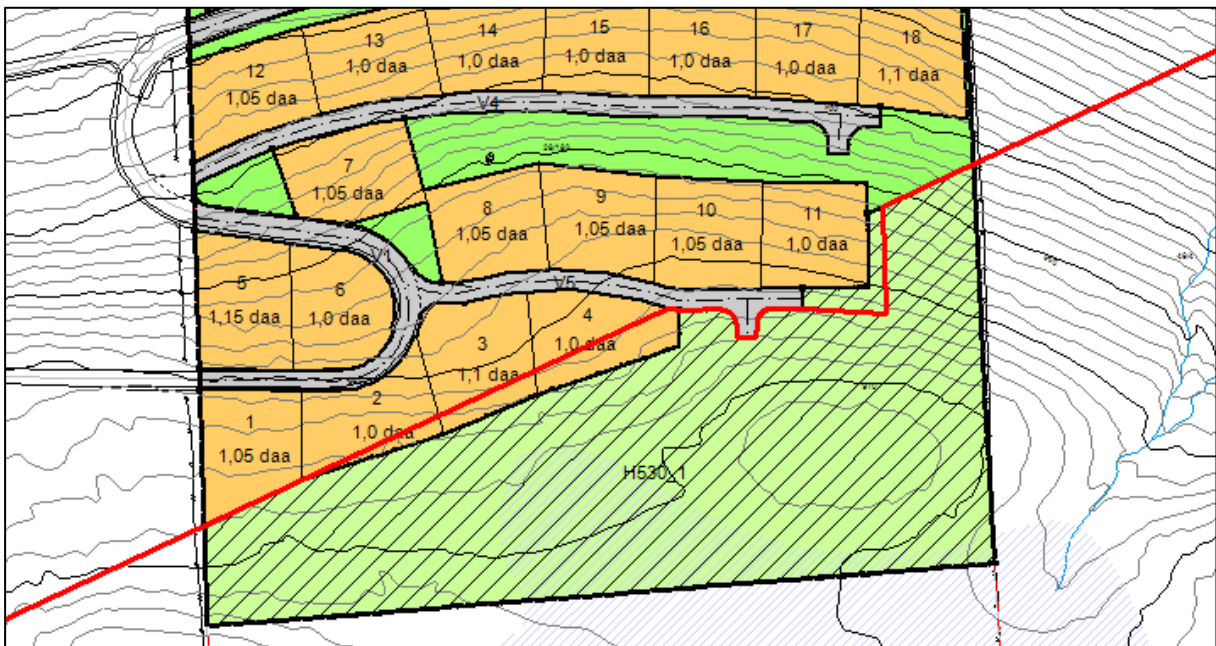
Regulerte veger i gjeldene plan er videreført. Vegene er gitt en myk linjeføring og V1 opptar det meste av høydeforskjellen i området, mens de øvrige vegene (V2-V5) går langsmed terrengkotene og gir adkomst til de enkelte tomtene. Vegene er i stor grad opparbeidet.

Regulert parkering langs Stølsvegen i nord i gjeldene plan er videreført. Denne skal fungere som gjesteparkering. Ellers er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at det skal avsettes 2 parkeringsplasser på 18m² pr enhet. Parkeringskravet skal dekkes på hver enkelt tomt.

Et mindre areal innenfor planområdet er innenfor markagrensen jf. hensynssone H530_560 (friluftsliv) i gjeldende arealplan. Formål for friluftsliv skal benyttes av allmenheten for friluftsliv og av eier for landbruksvirksomhet. Arealet er i gjeldende reguleringsplan avsatt til jord- og skogbruk. Av reguleringsbestemmelse § 5 fremgår det, at det innenfor området er kan gjøres bruksendring av stølsbygg som ikke er viktige for landbruksdrift og at det kan tillates utleie eller kommersielle formål, dersom dette ikke kommer i konflikt med andre interesser. I planforslaget er det avsatt ca. 754,2 til tomt for fritidsbolig innenfor markagrensen. Det vurderes at dette ikke kommer i konflikt med intensjonen i gjeldende plan, da landbruksområder ikke blir forringet som følge av en utvidelse i tilknytning til allerede planlagt fritidsbebyggelse.



Figur 11: Plankart.



Figur 12: Utsnitt fra plankart hvor markagrensen i gjeldene kommuneplan er vist med rød strek.

4.2. Vann, avløp og overvann

Det forutsettes at eiendommen tilknyttes Golsfjellet Vest AS sin infrastruktur. Det er forutsatt en fortetting av planområdet med 11 tomter fra gjeldende reguleringsplan, slik at det totalt sett blir 30 tomter. Dette tilsvarer en økning i 55 Pe.

For at det totale antallet enheter innenfor Auenhauglie som tettbebyggelse ikke skal øke utover 2000 Pe, er det avtalt at Eiendommen Glomsrud (GBnr 37/48) avstår 55 Pe til Auenhauglie Panorama.

For nærmere beskrivelse av forhold knyttet til vann, avløp og overvann vises det til vedlagt vann- og avløpsplan.

4.3. Trafikale forhold

Planområdet ligger like sør for Stølsvegen og har adkomst via etablert V1 vist i plankartet.

Området kan ha adkomst både via Auenhauglivegen og Golsfjellvegen. Auenhauglivegen kjører av FV. 2918, Øvre Hemsedalsvegen, mens Golsfjellvegen svinger av Fv.52 ved Hallingen og Tubbeåne. Golsfjellvegen gir adkomst til flere hytteområder og blant annet Storefjell og Oset. Auenhauglivegen gir adkomst til flere hytteområder og stølsområder. Sett i det store bildet vil trafikkøkningen som følge av planforslaget i området være av beskjeden karakter. Både Auenhauglivegen og Golsfjellvegen er av god standard.

Veger i planforslaget er en videreføring av gjeldene plan og disse er i stor grad opparbeidet.

4.4. Landskap

Med føringer innarbeidet i plankartet og reguleringsbestemmelsene er det lagt til rette for en helhetlig planløsning tilpasset terrenget og omgivelsene.

Bestemmelsene sikrer at bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Ny bebyggelse i området skal tilpasse eksisterende bebyggelse mht. takform, materialbruk og farge.

Videre sikrer bestemmelsene at ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Terrangforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsåes. Ved tilsåing/beplanting skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

Planområdet er overordnet slakt hellende fra sør mot nord. Det slakt hellende terreng gjør at ingen nye hytter vil bryte silhuetten samtidig som hyttene i området vil få en fantastisk utsikt.

4.5. Estetikk og byggeskikk

Reguleringsbestemmelsene sikrer at området vil fremstå helhetlig med en samstemt utforming som er tilpasset eksisterende omgivelser, landskap og bebyggelse i området.

Bestemmelsene sikrer at det skal benyttes mørke avdempa tjære-, jord eller steinfarger utvendig på bygningene og at det på fasader skal benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Videre sier bestemmelsen at til taktekning skal det benyttes mørke avdempa farger, torv, tre eller skifer.

Det er i reguleringsbestemmelsene åpnet opp for oppføring av solcellepanel forutsatt at materialvalg og plassering gjør det lite synlig.

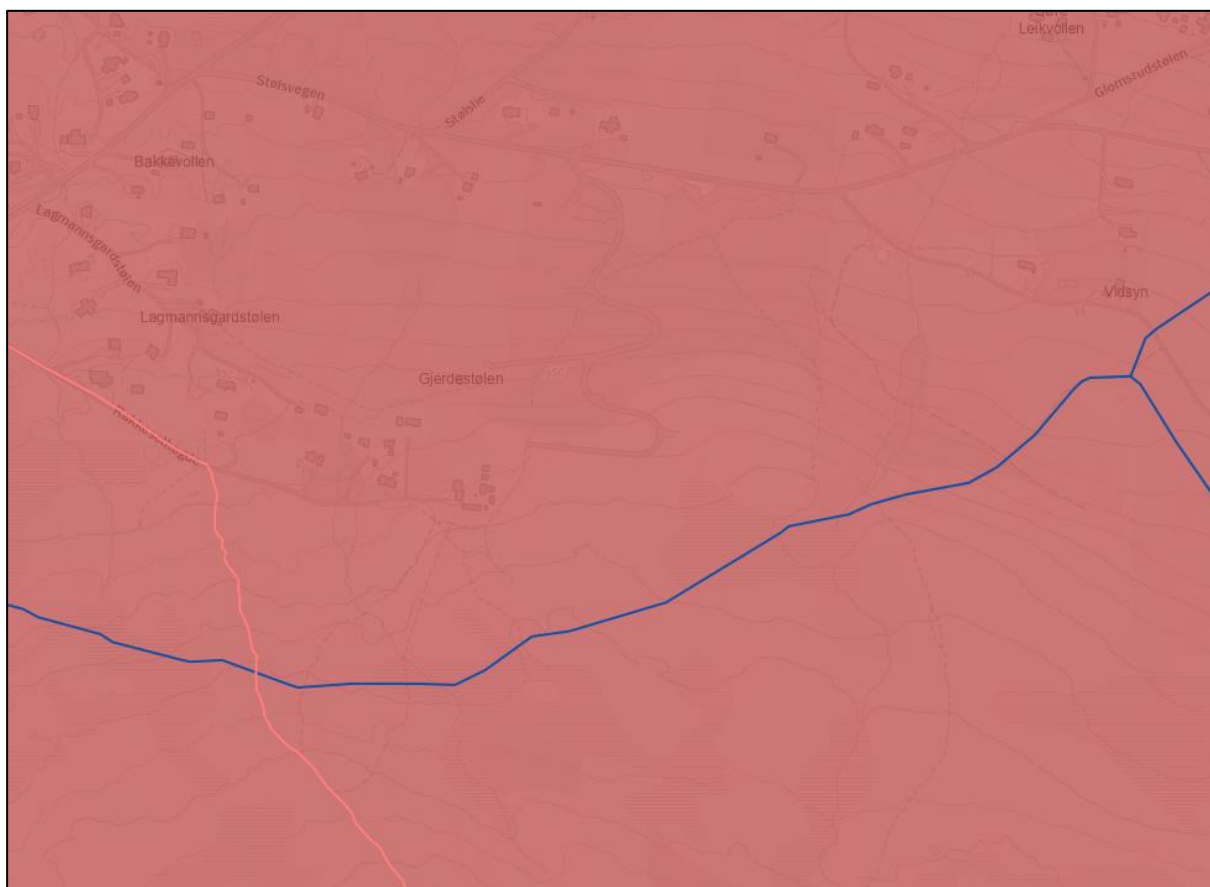
4.6. Friluftsliv

Planområdet er del av et større kartlagt friluftsområde. Det kartlagte området har områdenavn Golsfjellet og er kategorisert som et stort turområde med tilrettelegging. Videre er området gitt områdeverdi svært viktig friluftsområde.

Utvikling av innenfor planområdet er tråd med overordnet og gjeldende plan. Utviklingen vil ikke komme i konflikt med eksisterende stier eller løyper i området.

Det er fra planområdet direkte tilgang til skiløype og det er mange muligheter for gåturer og sykkelturner i området.

Hensynet til friluftsliv anses for å være ivaretatt.



Figur 13: Utsnittet er hentet fra Miljødirektoratet sin database Naturbase og viser at planområdet er del av et større kartlagt friluftsområde. Blå linje illustrerer eksisterende skiløype i området. Rød linje illustrer fotrute. Utsnittet er hentet fra Naturbase som er tilgjengelig på: <https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>.

4.7. Støy

Planområdet ligger i en slik avstand fra hovedveg at støynivået er ivaretatt.

Hensynet til støy anses for å være ivaretatt.

4.8. Kulturminner

I forbindelse med regulering for Auenhauglie stølslag på Golsfjellet i Gol kommune, foretok Viken fylkeskommune en arkeologisk registrering av planområdet. Bakgrunnen for

registreringen var registrerte og automatisk fredete kulturminner innenfor deler av planområdet etter Golsfjellprosjektet i 2004-2005.

Det ble i 2021-2022 foretatt undersøkelser av et større areal med overflateregistreringer i området. Det ble ved registreringen funnet 23 nye automatisk fredete kulturminner i området, herunder 20 kullgroper og 3 jernvinneanlegg. Fra tidligere er det funnet 14 kullgroper, 4 jernvinneanlegg og 1 ledegjerde. Det ble foretatt en kontrollregistrering av tidligere kjente kulturminner i området som del av siste registrering. Det er ikke gjort noen funn innenfor den aktuelle planavgrensningen og det er ikke stilt krav om ny registrering.

Hensynet til kulturminner vurderes å være ivaretatt.

4.9. Naturmiljø

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Etter naturmangfoldloven § 7 jf. §§ 8-12 skal det tas stilling til om arealene som berøres kan karakteriseres som naturmangfold. Det følger en begrunnelsesplikt for i hvilken grad prinsippene er relevante.

Det er gjort en utsjekk i naturbasen til Miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på <https://www.artsdatabanken.no/>. Utsjekken i miljødirektoratets database viser at det innenfor planområdet er registrert friluftslivsområde av typen utfartsområde, med verdi som viktig friluftslivsområde. Det er også registrert naturtype naturbeitemark og boreal hei. Boreal hei er definert som en semi-naturlig åpen naturtype og finnes i hele området som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende planer. Ellers viser utsjekken at det ikke er registrert arter av interesse innenfor planområdet.

Relevansen av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert i reguleringsplanen og anses ivaretatt.

4.10. Landbruk og jordvern

En mindre del av planområdet er avsatt til jord- og skogbruk i gjeldende reguleringsplan. Av gårdskart fremgår det at arealet består av innmarksbeite med åpen fastmark, men området er i kommuneplanen avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Arealbruken av området er tidligere avklart gjennom gjeldene regulering, og de små endringene planforslaget leger til rette for vurderes til å ha små negative konsekvenser. Det legges derfor til grunn at hensynet til landbruk og jordvern er ivaretatt i planarbeidet.

4.11. Flom og skred

Det er gjort en utsjekk i NVEs database NVE Atlas (tilgjengelig på: <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>). Utsjekken viser at planområdet hverken er berørt av aktsomhetszone eller faresone for flom og skred.

Hensynet til flom og skred anses for å være ivaretatt.

4.12. Barn og unges interesser i planlegging

Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn- og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Planen vurderes ikke til å endre arealer som vurderes å ha spesiell betydning for barn og unge.

Det er fra planområdet direkte adgang til skiløype om vinteren og stier sommerstid, det er gode sykkelmuligheter i området og det er gode muligheter for aktiviteter knyttet til Tisleia både sommer og vinter. Det er videre en rekke tilbud for barn og unge i Gol kommune.

Det understrekes at planen legger til rette for fritidsbebyggelse ikke boligbebyggelse.

4.13. Klima og energi

Reguleringsbestemmelsen stiller krav til at det i nye frittliggende fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

4.14. Universell utforming

Reguleringsbestemmelsene sikrer at prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved utbygging av området.

4.15. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Auenhauglie Panorama er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert:

- Brann

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreducerende tiltak som oftest påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder som regel innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreducerende tiltak.

Uønsket hendelse	Begrunnelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Brann	Området ligger i spredt bebyggelse. I eksisterende				Utgangspunktet for denne planen er at området ligger i et område med spredt bebyggelse slik at

	<p>hyttefelt i området rundt er det ikke etablert et ledningsnett som er dimensjonert for slokkevann. Avstanden til Gol brannstasjon som er nærmeste stasjon ved utrykking er ca. 25 km og turen tar ca. 30 minutter. Det er vann i høydebassenget slik at brannvesenet kan etterfylle tankbilen ved behov. Dette ligger ca. 5 minutter kjøretid unna.</p>				<p>slokkevann dekkes med tankbil fra brannvesenet.</p>
--	--	--	--	--	--

Risikoen vurderes å være akseptabel.

