

# Planinitiativ

## Detaljregulering Auenhauglie Panorama

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Auenhauglie Panorama AS

Tittel på rapport: Planinitiativ

Oppdragsnavn: Auenhauglie Panorama

Oppdragsnummer: 640138-01

Utarbeidet av: Rannveig Brattegard Rygg

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

| Ver | Dato          | Beskrivelse                                       | Utarb. av | KS  |
|-----|---------------|---|-----------|-----|
| 02  | 26. mai. 2023 | Oppdatert planinitiativ etter politisk behandling | RBR       | AHJ |
| 01  | 27. mar. 2023 | Planinitiativ                                     | RBR       | AHJ |

## Innholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| 1. Innledning   | 3  |
| 2. Forholdet til kommuneplan og gjeldene reguleringsplan            | 4  |
| 3. Formålet med planen  | 5  |
| 4. Politisk behandling av planinitiativet                           | 6  |
| 5. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet      | 8  |
| 6. Planlagt bebyggelse og andre tiltak                              | 8  |
| 7. Utbyggingsvolum og byggehøyder                                   | 9  |
| 8. Funksjonell og miljømessig kvalitet                              | 9  |
| 9. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser | 9  |
| 10. Vesentlige interesser som berøres                               | 9  |
| 11. Samfunnssikkerhet   | 10 |
| 12. Berørte parter, prosess og medvirkning                          | 10 |
| 13. Konsekvensutredning   | 10 |

# 1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av Auenhauglie Panorama AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for Auenhauglie Panorama. Planområdet ligger på Golsfjellet og omfatter deler av eiendom 28/183.



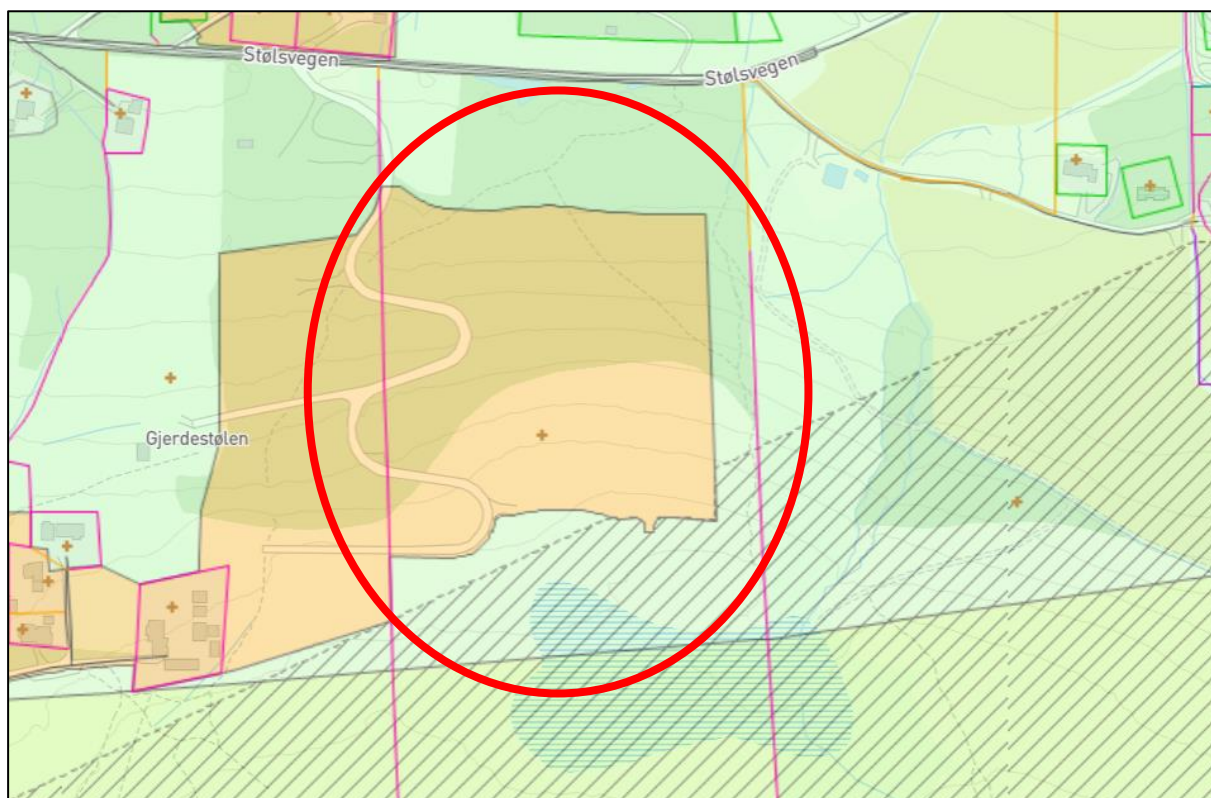
Figur 1: Utsnittet over viser planområdets beliggenhet med rød sirkel.

Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.



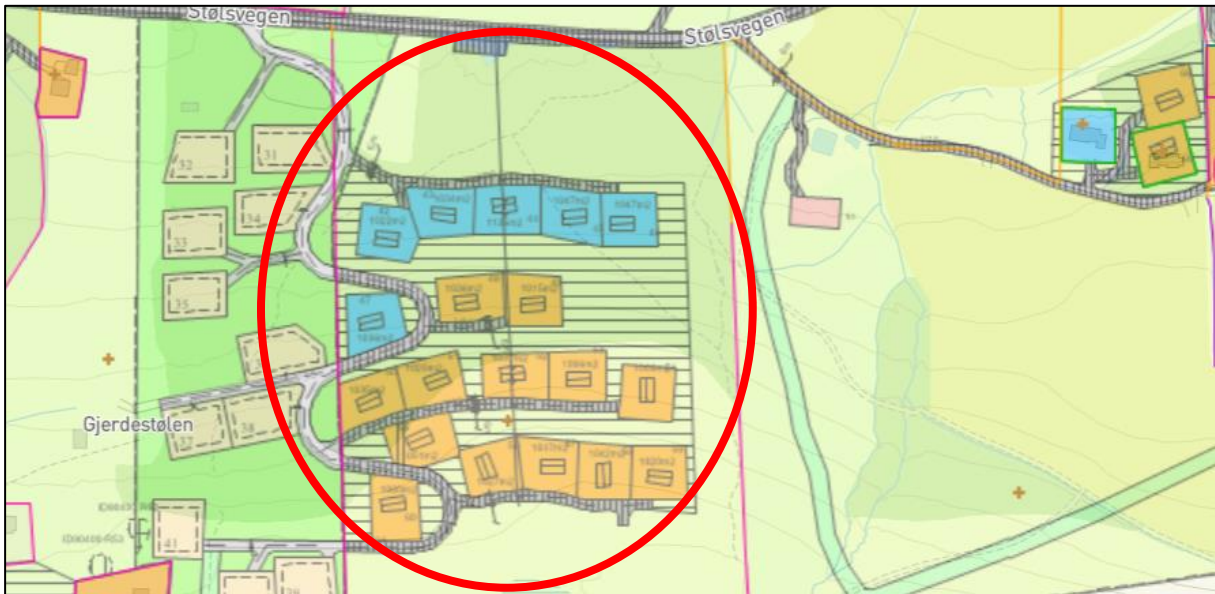
## 2. Forholdet til kommuneplan og gjeldene reguleringsplan

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 2: 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 3: Utsnitt gjeldene reguleringsplan Auenhauglie (PlanID 2010001, ikrafttredelsesdato 11.05.2010). Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

### 3. Formålet med planen

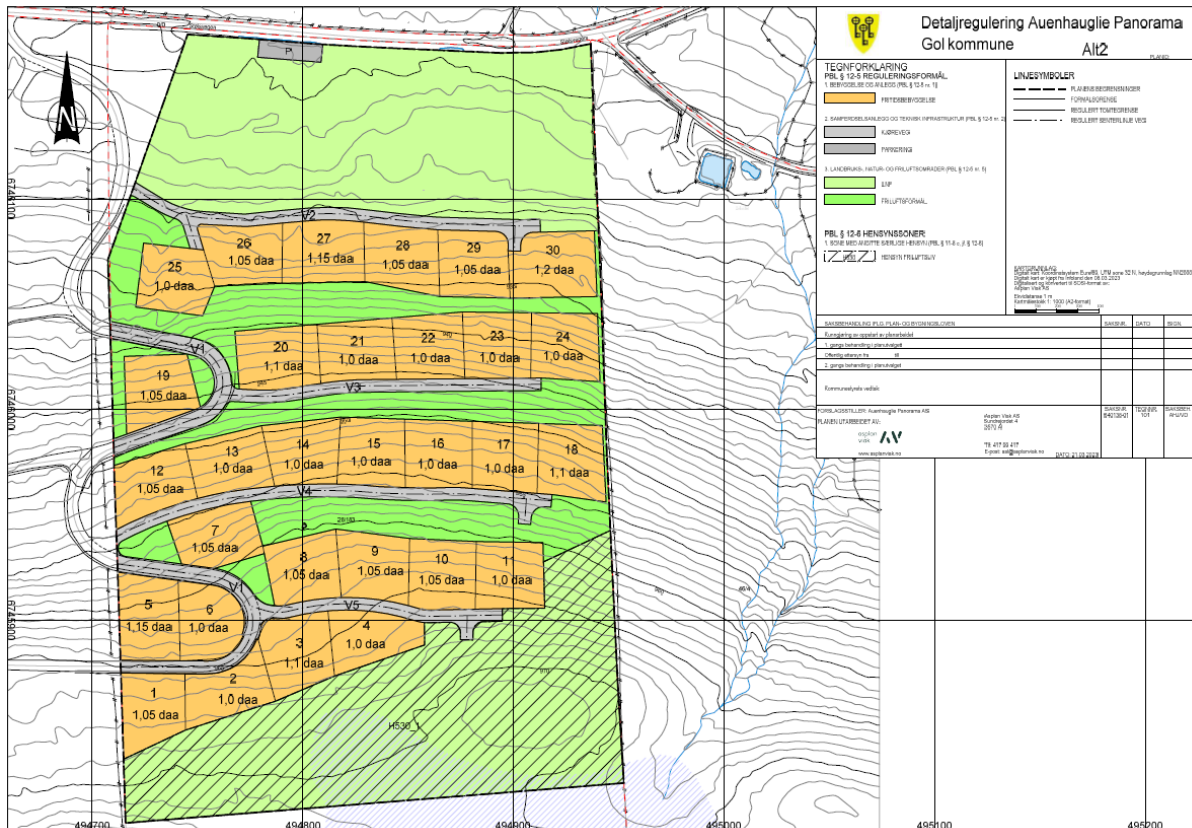
Formålet med reguleringsplanen er å utnytte området og infrastrukturen mer intensivt enn i gjeldende reguleringsplan. Fortetting som dette er i tråd med nasjonal politikk og terrengets helling gjør at en mer intensiv utnyttelse er forenelig med god utsikt fra alle tomtene.

Området er i gjeldene plan regulert til 13 tomter for fritidsbebyggelse og 6 tomter til utleiehytter. Det er gjennom planarbeidet ønskelig å fortette i området og legge til rette for flere tomter til fritidsbebyggelse, samt omregulere tomtene avsatt til utleiehytter til fritidsbebyggelse.

Det er gjennom planområdet ønskelig å utvide byggeområdet noe i sør for å best mulig utnyttelse av området. Utvidelsen av byggeområdet vil berøre områder 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 tilknytning til allerede avsatt byggeområde både i nord og sør.

Vegene i gjeldene plan vil videreføres i ny regulering og er i stor grad utbygde.





Figur 5: Foreløpig planløsning alternativ 2.

Planinitiativet og de to alternative har vært oppe til politisk behandling 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 5).

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

**Vedtak**

Formannskapet som planutval tilrår utbyggar 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.



## 5. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger på Golsfjellet mellom Auenhaugen og Tisleia. Planområdet ligger ca. en halv times kjørsel fra Gol sentrum.

Planområdet anses for godt egnet for en utvikling med fritidstomter. 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 fantastisk utsikt. Derav også navnet «Auenhauglie panorama». Fra planområdet er det en fantastisk utsikt mot nord mot blant annet Tisleia og Jotunheimen i det fjerne. 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 og det anses derfor som mer hensiktsmessig å regulere alle tomtene innenfor området til rein fritidsbebyggelse.

## 6. Planlagt bebyggelse og andre tiltak

Det skal gjennom planarbeidet legges til rette for ny tradisjonell fritidsbebyggelse. Veiene er stort sett opparbeidet og fjellbjørkeskogen er hogd. Vann- og avløp vil bli koordinert med løsningene som finnes i området. Prosjektet vil innbetale bidrag til Utmarkslaget og de fellesskapsordninger som finnes på Golsfjellet.

## 7. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Gjennom behandlingen av planinitiativet ønskes det at kommunen tar stiling til de 2 foreslåtte alternativer med henholdsvis 36 tomter i alternativ 1 og 30 tomter i alternativ 2.

Maks tillatt mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng i gjeldene plan er 6,5 meter. Dette vil videreføres i ny plan.

## 8. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Evt. krav fra kommuneplanen og gjeldene reguleringsplan videreføres.

## 9. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

## 10. Vesentlige interesser som berøres

Utvikling innenfor planområdet vil kunne bidra til å styrke turistnæringen i Gol kommune ved å tilby hyttetomter på markedet, i tillegg til at grunneierne får utviklet sin grunneiendom.

Foreløpig planforslag berører små deler av arealet satt av til spredt fritidsbebyggelse (kommuneplanen)/jord- og skogbruk (gjeldene reguleringsplan). Det er imidlertid små arealer som berøres, og de aktuelle områdene grenser til eksisterende byggeområde.

Deler av arealet for utvidelse av byggeområde i sør er også berørt av hensynsone for friluftsliv. Utvidelsen er liten og ligger i tilknytting til byggeområde. Muligheten til å utøve friluftsliv i området vil ikke bli svekket. Konsekvensen for hensynsone friluftsliv vurderes til å være minimale.

## 11. Samfunnssikkerhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

## 12. Berørte parter, prosess og medvirkning

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning.

Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Gol kommune.

## 13. Konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil bli fremmet som en privat detaljregulering. Deler av planområdet er i kommuneplanens areadel er avsatt til spredt fritidsbebyggelse og i gjeldene reguleringsplan satt av til jord- og skogbruk. Små deler av planen er også berørt av hensynsone for friluftsliv.

Endringene i forhold til avsatt byggeområde er beskjedne og er ikke vurdert til å medføre behov for konsekvensutredning.

Det vil gjennom planprosessen uansett bli gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides 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 vil bli utredet, vurdert og beskrevet i planmaterialet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse.





asplan viak