

Planinitiativ

Detaljreguleringsplan - Glomsrud

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 I).



Glomsrud AS

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Glomsrud AS
Tittel på rapport: Planinitiativ
Oppdragsnavn: Glomsrud - Detaljreguleringsplan
Oppdragsnummer: 634642-01
Utarbeidet av: Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen
Tilgjengelighet: Åpen

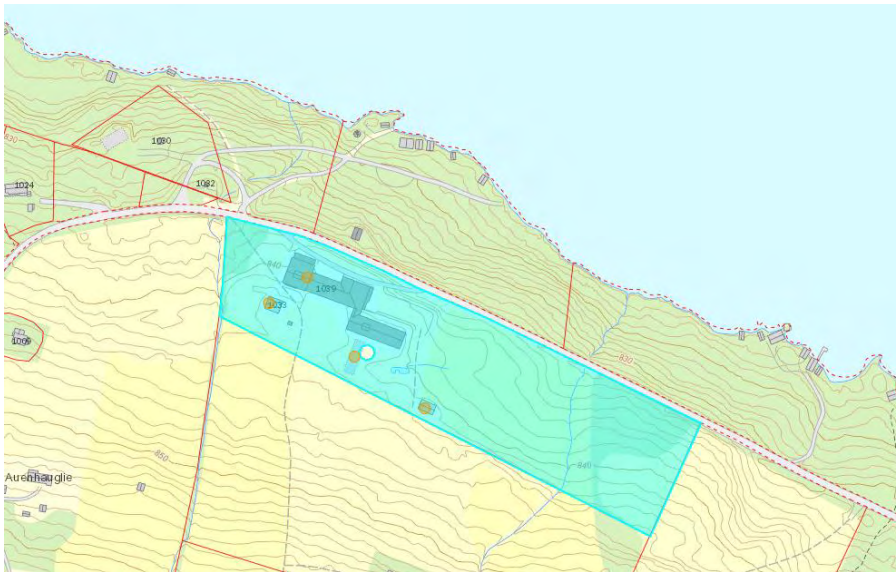
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	25. jul. 2022	Nytt dokument	AHJ	

Innholdsfortegnelse

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

1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av firmaet Glomsrud AS til å bistå med utvikling og regulering av eiendommen gnr. 37 bnr. 48 ved Glomsrud på Golsfjellet. I tillegg er det ønskelig å legge til rette for aktiviteter i området mellom denne eiendommen og Tisleia. Firmaet Glomsrud AS eies av Torleif Kinneberg.



Figur 1. Lokaliseringen av gnr. 37 bnr. 48 ved tisleia. Eiendommen er 30,8 daa.

2. Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at Glomsrud kan utvikles med attraktive fritidsleiligheter og uteområder med aktiviteter både sommer og vinter. Fokuset er å skape et unikt prosjekt med høy kvalitet. Forut for reguleringsprosessen har 3 arkitektfirmaet derfor vært engasjert til å komme med forslag til utforming av området gjennom en arkitektkonkurranse. De 3 firmaet er Baus arkitekter (Nesbyen), En til en arkitekter (Bergen) og Vaardal arkitekter i Sandefjord. Alle 3 har kommet med mange gode forslag og momenter som vil bli brukt i reguleringen og gjennomføringen. Etter konkurranse og presentasjon ble forslaget fra Vaardal arkitekter valgt som vinner og danner derfor utgangspunkt for skissene som vil bli brukt som underlag for reguleringsplanen. Noen av skissene vises i dette planinitiativet.

3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

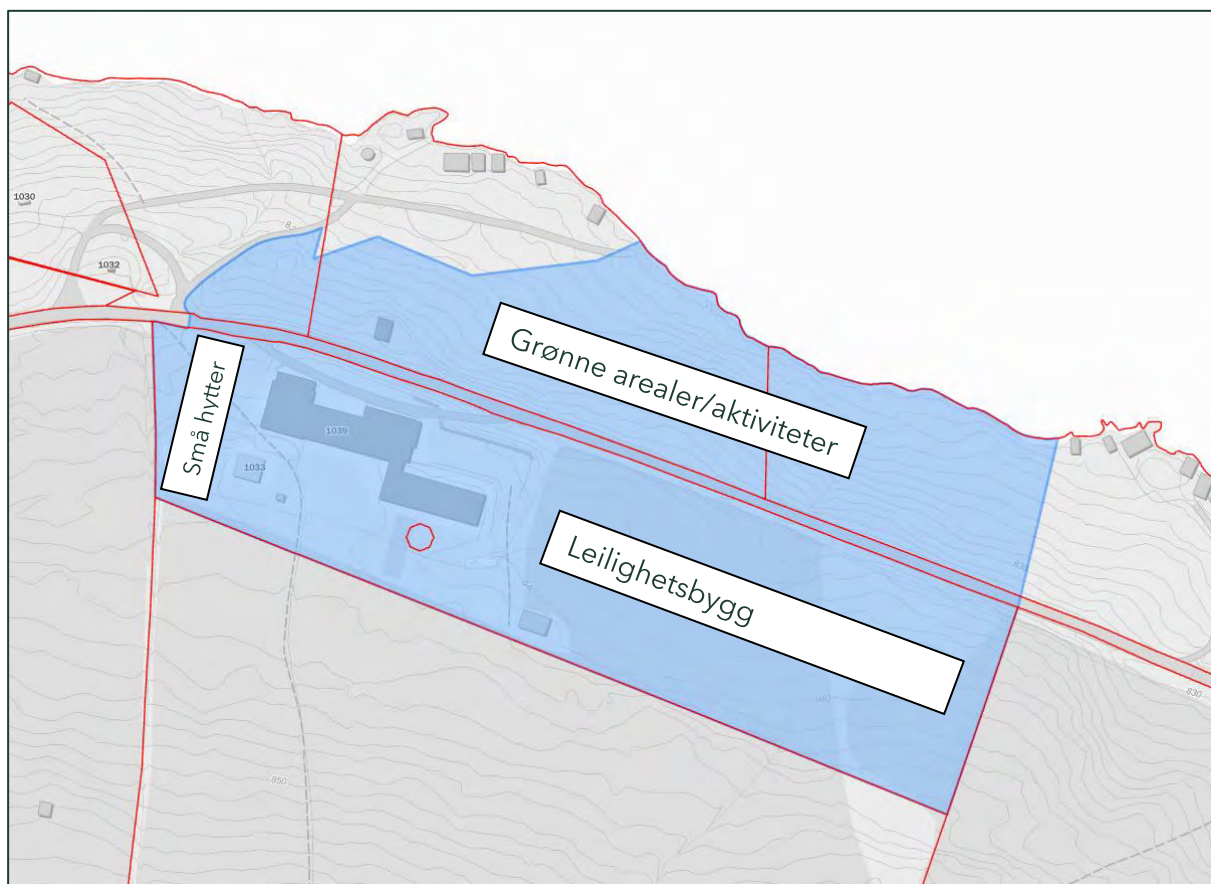
Arealet skråner mot nordøst og ned imot innsjøen Tisleia. Store deler av eiendommen er ubebygd. Tomten er unik med utsikt over Golsfjellets største vannflate og utsikt mot Jotunheimen og Skogshorn.



Figur 2. Planområdet sett mot vest.



Figur 3. Planområdet sett mot øst

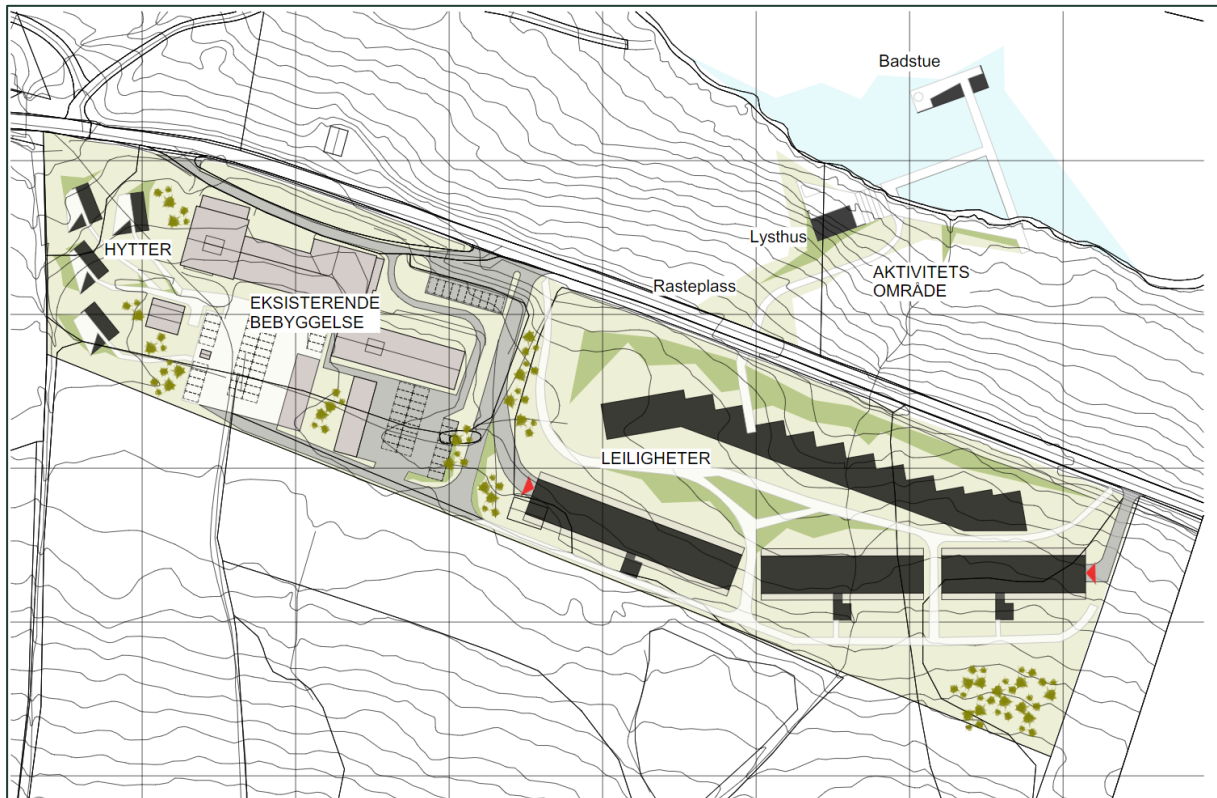


Figur 4. Planområdet som var brukt i arkitektkonkurransen, med tilhørende føringer for arealbruk.

Som det ses er det ønskelig å kunne bearbeide grunnen ned mot Tisleia til aktiviteter som kommer hele Golsfjellet til nytte. I tillegg har arkitektene foreslått anlegg nede ved Tisleia med lysthus og badstue. På oppstartsmøtet er det ønskelig å drøfte planavgrensning for reguleringsplanen samt tilhørende prosess i forhold til foreslåtte areal ved Tisleia ikke er innarbeidet i eksisterende kommuneplan.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bilder sier mye mer enn tekst. Nedenfor ses noen av illustrasjonene fra vinnerforslaget i arkitektkonkurransen. (Vaardal arkitekter AS).



Figur 5. Situasjonsplan. Parkeringshus under leilighetskomplekset og 2 adkomstveger. Leilighetsbygg mot øst og noen mindre hytter lengst vest.



Figur 6. Illustrasjon. Badstue og lysthus nede ved Tisleia. Leilighetsbygg i bakgrunnen.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I eksisterende reguleringsplan er det oppgitt en tillatt mønehøyde på 11 m og 30 % BYA. Dette er gitt som rammebetingelser for arkitektene som har jobbet med området.



Figur 7. Illustrasjon. Perspektiv fra sør mot nord.



Figur 8. Illustrasjon. Perspektiv mot sørøst. Veggen mot Oset og Bualie ses lengst til venstre.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Glomsrud ønsker høy kvalitet i alle ledd og vil legge vekt på gode materialer og kvalitet på både bygg og uteområder. Dette vil bli sikret gjennom reguleringsbestemmelsene og vil være avgjørende for å prosjektets suksess.



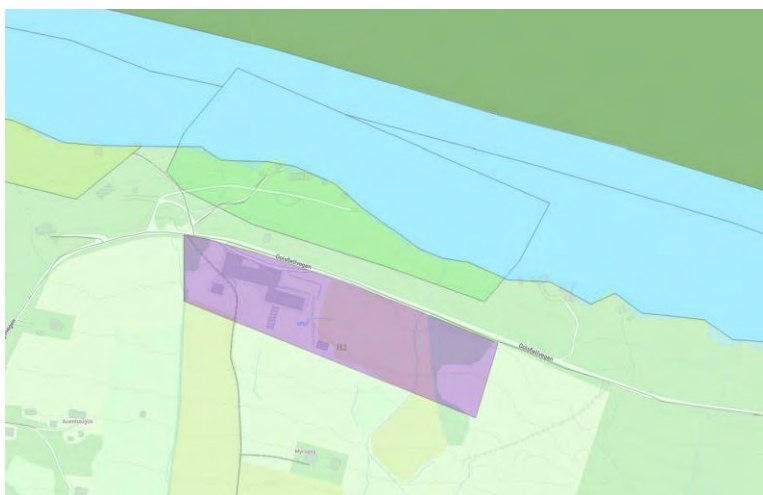
Figur 9. Illustrasjon av tenkt material- og fargebruk i prosjektet.

7. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

Det er utarbeidet en 3D modell som vil bli brukt i prosjektet og som kan vises til beslutningstakere i forbindelse med behandlingen. Leilighetsbyggets takform føyer seg inn i landskapet på en god måte og minsker prosjektets innvirkning på omgivelsene.

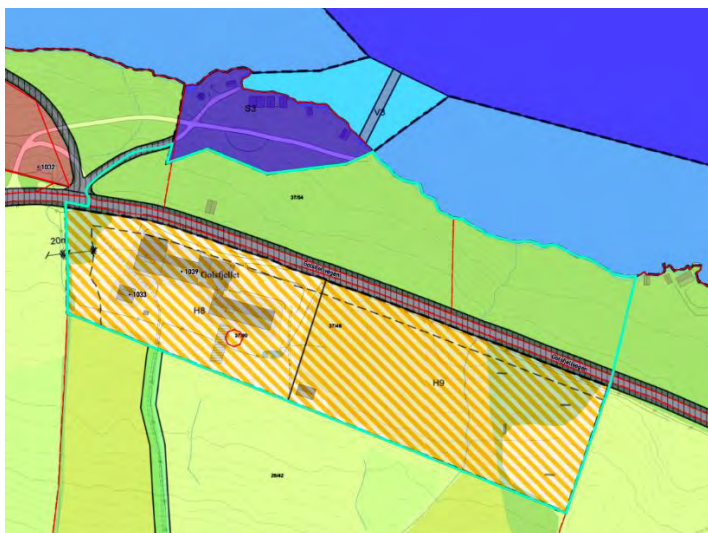
8. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.9.2011, er området avsatt til Næringsbebyggelse.



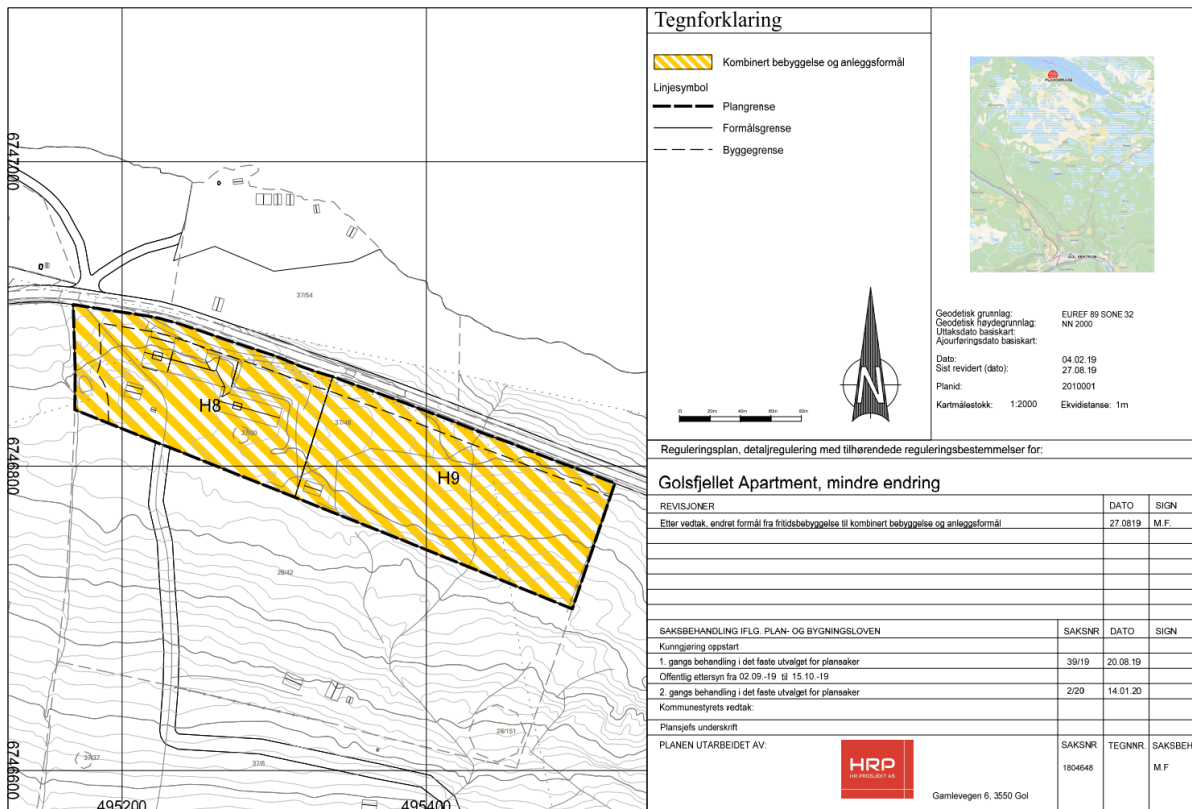
Figur 10. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsstatus for området ser slik ut:



Figur 2. Eksisterende reguleringsplaner i området. Avgrensningen for arkitektkonkurransen er markert med lyseblå strek.

I nord grenser området inntil areal som er regulert i forbindelse med isbanen, som er på Tisleia om vinteren. Arealet mellom Tisleia og byggeområdet ved Glomsrud er regulert til LNFR-område. Byggeområdet ved Glomsrud er gjennom planen «Golsfjellet Apartement, mindre endring» avsatt til kombinert formål med en bestemmelse om at inntil 70 % av enhetene kan avsettes til fritidsbebyggelse uten utleieklausul. Utnyttelsesgraden for utbygging til fritidsleiligheter er 30 % BYA og maksimal mønehøyde er satt til 11 m over gjennomsnittlig planert terrengnivå.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan for området til bebyggelse.

9. Vesentlige interesser som berøres

Aktuelle samarbeidspartnere i forhold til bygging av fellestiltak vil være Golsfjellet Utmarkslag og Auenhauglia Stølssameige. Det vil også være viktig med en ryddig prosess i forhold til de som har kjøpt leiligheter i eksisterende bygningsmasse.

Statsforvalteren vil bli en part i forhold til bygging ned mot Tisleia.

10. 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.

11. 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.

12. Konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil bli fremmet som en privat detaljregulering. Behov for å gå via planprogram og konsekvensutredning drøftes med kommunen på oppstartsmøtet. Evt. avvik fra kommuneplanen vil være knyttet til aktivitetsområdet mellom gnr. 37 bnr. 48 og Tisleia. Det er ønskelig med en planprosess som medfører at prosjektering kan skje parallelt og at vi kan få til byggestart til våren. Dersom regulering av areal utenfor gnr. 37

bnr. 48 medfører stor sannsynlighet for en lengre planprosess vil det bli vurdert å bare regulere gnr. 37 bnr. 48 i første omgang.

Dersom kommunen og utbygger i oppstartmøtet lander på at det er mest formålstjenlig å regulere hele området samlet må prosessen avklares nærmere. I lignende saker har Asplan Viak utarbeidet et planprogram som følger varsel om oppstart og det gis tilsvarende lengre frist. Når planprogrammet er fastsatt av planutvalget utarbeider tiltakshaver et reguleringsforslag sammen med en kombinert planbeskrivelse og konsekvensutredning. Det vurderes umiddelbart ikke til å være behov for ekstra utredninger og en slik planprosess trenger derfor ikke avvike i stor grad fra en ordinær planprosess.



asplan viak