

Planbeskrivelse

Detaljregulering Glomsrud



Glomsrud AS

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Glomsrud AS

Tittel på rapport: Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Glomsrud - Detaljreguleringsplan

Oppdragsnummer: 634642-01

Utarbeidet av: Rannveig Brattegard Rygg

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

01	10. aug. 2023	Planbeskrivelse	RBR	AHJ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Forord

Asplan Viak AS er engasjert av firmaet Glomsrud AS til å bistå med utvikling og regulering av eiendommene gnr. 37/48, 37/126 og 37/127 på Glomsrud på Golsfjellet. Firmaet Glomsrud AS eies av Torleif Kinneberg.

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

Allan Hjorth Jørgensen er oppdragsleder for Asplan Viak AS.

Ål, 10.08.2023

Allan Hjorth Jørgensen

Oppdragsleder

Rannveig Brattegard Rygg

Oppdragsmedarbeider

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. Planavgrensning	9
2.3. Forholdet til gjeldene planer	10
3. PLANPROSESSEN	13
3.1. Historikk	13
3.2. Innkomne merknader	13
3.3. Konsekvensutredning	17
4. Planløsning	18
4.1. Planløsning	18
4.2. Estetikk-byggeskikk	22
4.3. Trafikale forhold	22
4.4. Vann, avløp og overvann	23
4.5. Landskap	23
4.6. Friluftsliv	24
4.7. Støy	25
4.8. Kulturminner	26
4.9. Naturmiljø	26
4.10. Landbruk og jordvern	28
4.11. Skred	28
4.12. Flom	29
4.13. Barn og unges interesser i planlegging	30
4.14. Klima og energi	30

4.15. ROS-analyse	30
-------------------	----

5. Vedlegg	33
-------------------	-----------

1. INNLEDNING

1.1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for at Glomsrud kan utvikles med attraktive fritidsleiligheter og noen enkelt hytter. Fokuset har vært 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 firmaene som deltok i konkurransen er *Baus arkitekter* (Nesbyen), *En til en arkitekter* (Bergen) og *Vårdal arkitekter* i Sandefjord. Alle 3 kom med mange gode forslag og momenter som vil bli brukt i reguleringen og gjennomføringen. Etter konkurranse og presentasjon ble forslaget fra *Vårdal arkitekter* valgt som vinner og danner derfor utgangspunkt for skissene som er brukt som underlag for reguleringsplanen. Noen av skissene vises her i planbeskrivelsen

1.2. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er selskapet Glomsrud AS.

1.3. Planlegger

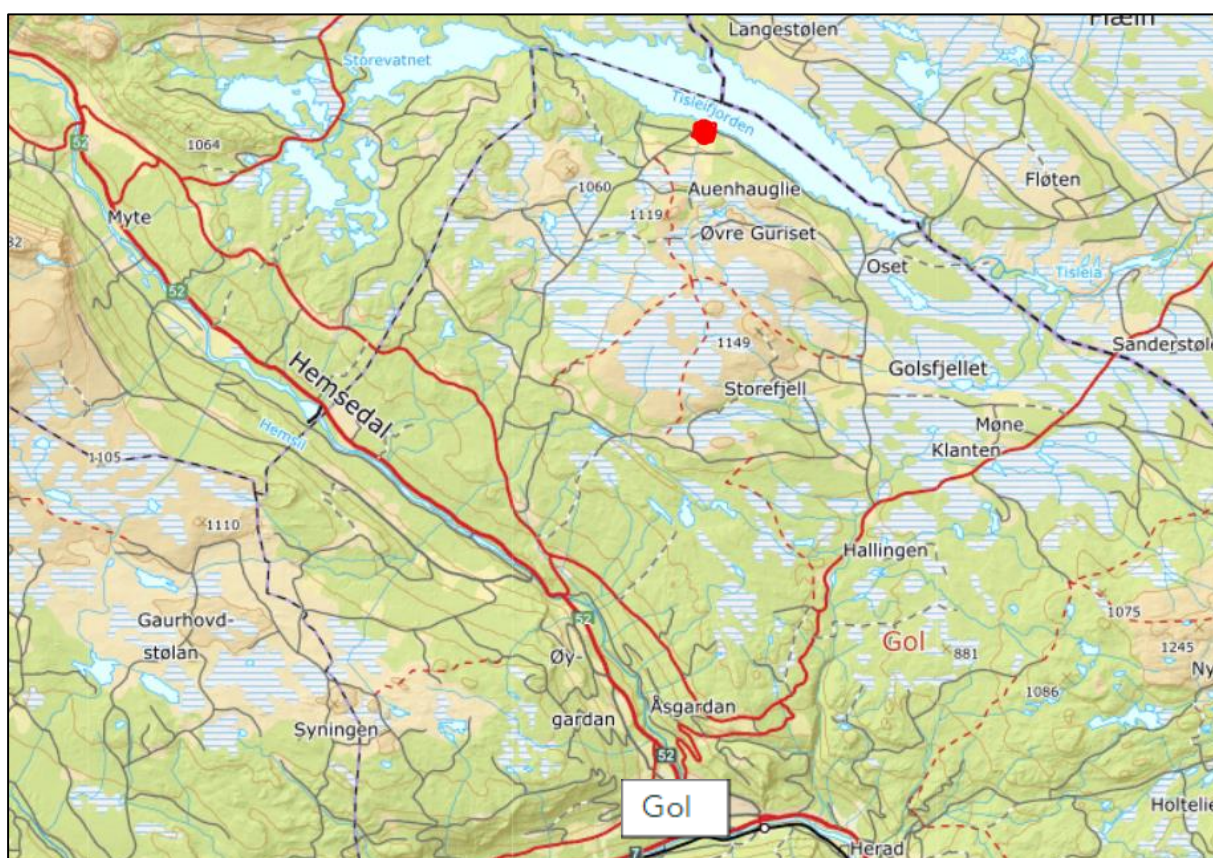
Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1200 tilsatte fordelt på 32 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak AS eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak AS gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no 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) og Rannveig Brattegard Rygg (oppdragsmedarbeider, KS).

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.1. Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger på sørsiden av Tisleifjorden på Golsfjellet. Planområdet har en størrelse på rett i overkant av 30 daa.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet med rød markering.

Arealet innenfor planområdet skråner mot nordøst og ned imot innsjøen Tisleia. Store deler av planområdet er ubebygde. Området er unikt med utsikt over Golsfjellets største vannflate Tisleia mot nord og mot Jotunheimen og Skogshorn mot nordvest. Mot sør er det gode solforhold.

Gamle Glomsrud hotell ligger innenfor planområdet. Ellers er planområdet ubebygde.



Figur 2: Planområdet sett mot vest sommerstid.



Figur 3: Planområdet sett mot øst sommerstid.



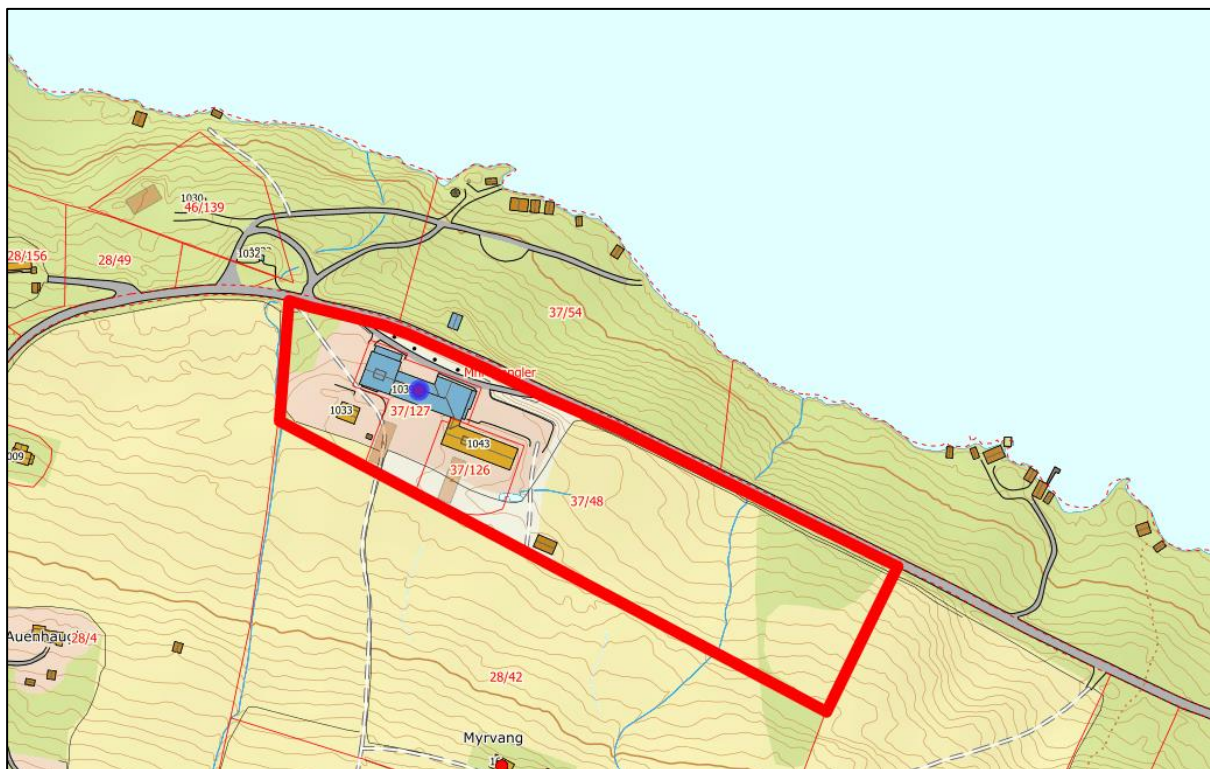
Figur 4: Planområdet sett mot nord vinterstid.



Figur 5: Planområdet sett mot sør vinterstid.

2.2. Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter eiendommene 37/48, 37/126 og 37/127 og ligger sør for Tisleia og sør for Auenhauglivegen. Planområdet ses med rød strek i utsnittet under.

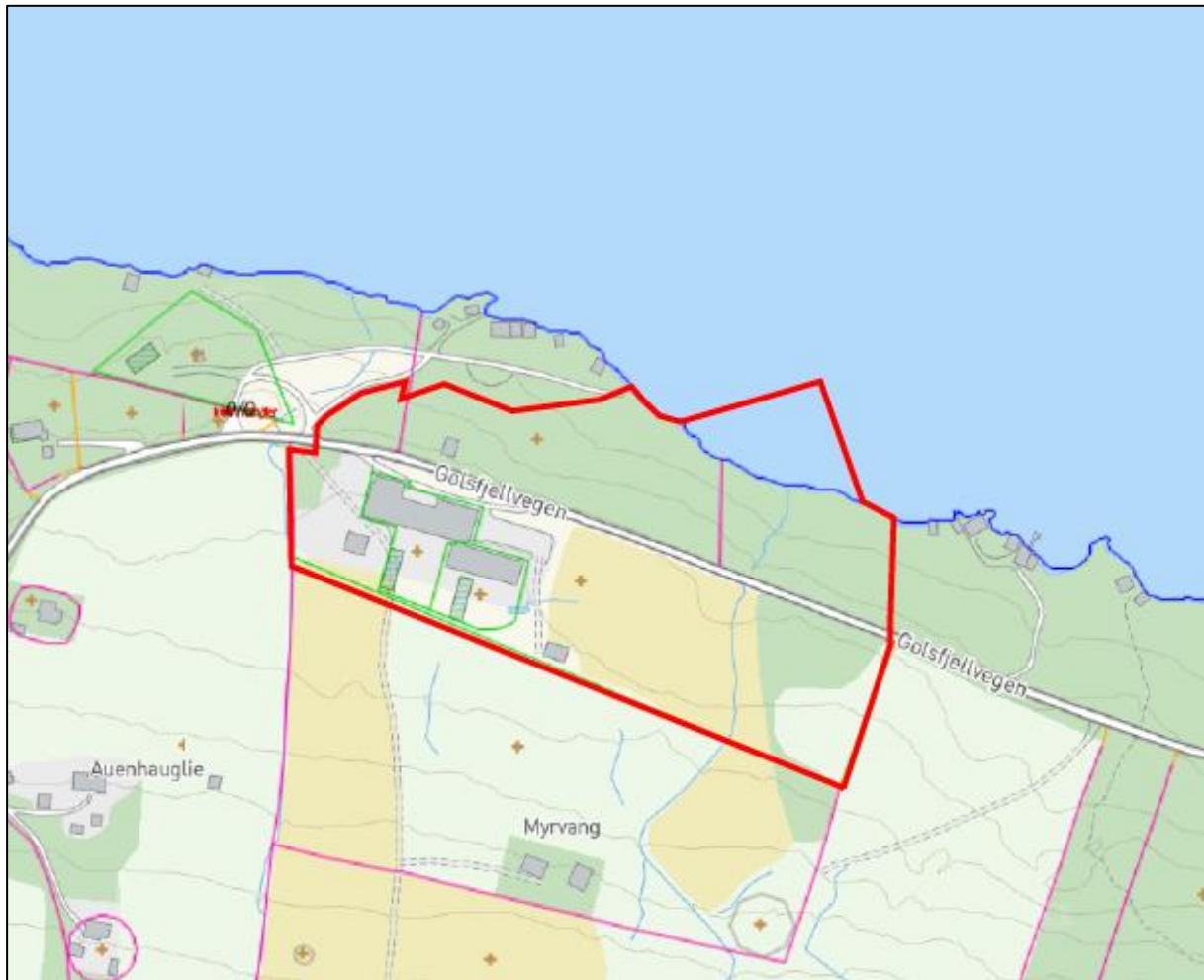


Figur 6: Planområdet er vist med rød strek.

Planområdet er etter arkitektkonkuransen og varsel om oppstart innskrenket. Opprinnelig planområdet omfattet i tillegg til eiendommene nevnt over også arealet mellom disse eiendommene og Tisleia og også noe areal ut i Tisleia. Tanken bak dette var å kunne legge til rette for aktiviteter i dette området ned mot vannet.

Etter dialog med stølslaget er det valgt å ta ut området nord for vegen. Utbygger er positiv til å bidra til noe som skaper attraktivitet og aktivitet på denne delen av Golsfjellet. En regulering av slike aktiviteter sammen med denne planen vil imidlertid medføre forsinkelse av prosjektet. Stølslaget vil vurdere å regulere til slike aktiviteter i eget regi og utbygger av dette prosjektet støtter denne tankegang da slike aktiviteter vil komme hele Golsfjellet til gode.

Opprinnelig planområde kan ses med rød strek i utsnittet under på neste side.

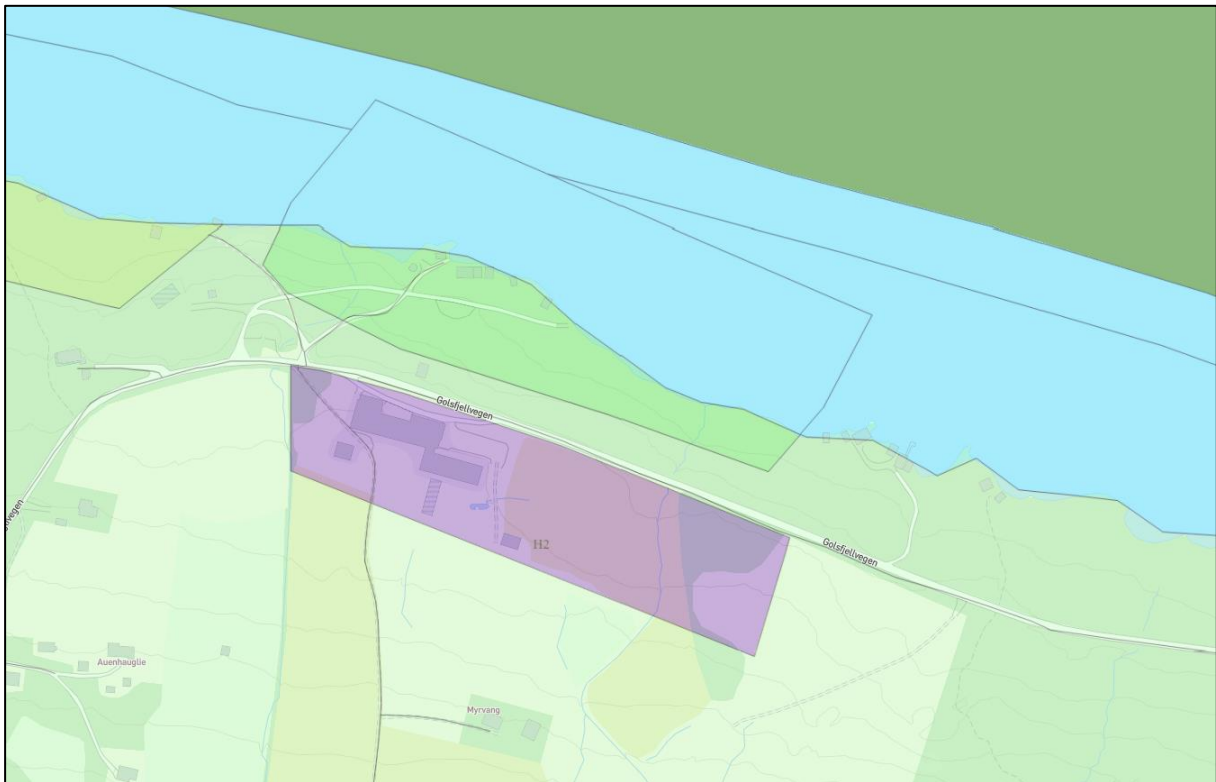


Figur 7: Utsnittet over viser planavgrensning for arkitektkonkurranse og ved varsel om oppstart.

2.3. Forholdet til gjeldene planer

Gjeldene føringer for området finner man i kommuneplanens arealdel for Gol kommune, PlanID 2009007, ikraftsettelsesdato 06.09.2011.

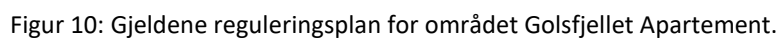
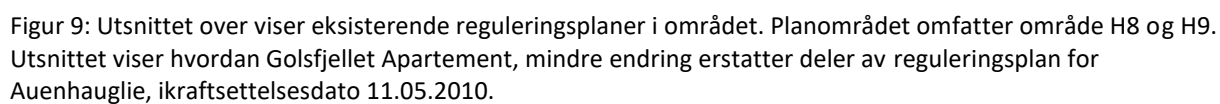
Det aktuelle planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse, område H2. I bestemmelsen punkt 2.4 a står det «I næringsområdene (H1-H9) kan det gjennom reguleringsendring tillates at inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for fritt salg.».



Figur 8: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter område H2.

Videre finner man føringer i gjeldene reguleringsplan for området; Golsfjellet Appartement, mindre endring, PlanID 2010001 ikraftsettelsesdato 27.08.2019. Denne planen erstatter deler av reguleringsplan for Auenhauglie, ikraftsettelsesdato 11.05.2010.

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.



3. PLANPROSESSEN

3.1. Historikk

Det ble holdt oppstartsmøte med Gol kommune den 10.08.2022, hvor hovedpunkter for det videre planarbeidet ble diskutert.

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 26.08.2022. På samme tid ble det satt annonse i lokalavisen «Hallingdølen». Frist for merknader var 19.09.2022.

3.2. Innkomne merknader

Avsender	Resymé av innholdet	Vurdering
Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert 23.09.2020	Ut fra forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern, økt bærekraftig matproduksjon, og bevaring og skjøtsel av verdifullt kulturlandskap knyttet til stølsområder, mente Statsforvalteren at areal til utbyggingsformål bør få en ny samlet vurdering i ny kommuneplan for Gol. De oppfordret kommunen til å ta ut arealet. Mener ny regulering av området bør avvente vedtak av ny kommuneplan. Understreker at jordvern, matproduksjon og kulturlandskap må hensyntas. Anbefaler at det utarbeides matjordplan for dyrkbar jord innenfor planområdet. Ber om at det blir lagt vekt på å ivareta kantvegetasjonen langs vassdrag. Klimaendringer og utbygging med harde flater gir utfordringer knyttet til vannmiljø, blant annet på grunn av overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon og behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Eksisterende bekke drag må bli tatt vare på i åpne løsninger. En god overvannshåndtering kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensing til vassdrag og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Legger til grunn at en VA-plan skal inngå i høringen av planforslaget. En VA-plan må inneholde vurderinger knyttet til det totale avløpssystemet for hele tettbebyggelsen som blir påvirket av planen.	Byggeområdet er tidligere avklart i overordnet plan og gjeldene reguleringsplan. Området ned mot Tisleia er tatt ut av planen. For forhold knyttet til vann, avløp og overvann vises det til vedlagt vann- og avløpsplan. Bekkedraget mot vest bevares. Bekkedraget i øst er lite og vil ved utbygging legges om i åpen grøft øst for bebyggelsen og videre i åpen grøft langs vegen hen til eksisterende rør under veg. Det legges til rette for en bebyggelse som vil kunne skli inn i landskapet på en god måte med en form, farge og material bruk som spiller på lag med omkringliggende natur.

	Medfører anleggsdriften en forurensing som ikke er normal i forhold til art og omfang, kreves en tillatelse etter forurensingsloven § 11. Forutsetter at det sikres allmenn tilgjengelighet i strandsonen langs vassdraget. Sammenhengende grønnstrukturer og god landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse, er viktig. Mener det er uheldig å bruke store vinduer da de vil bli svært synlig i landskapet og forsterke eksponeringsgraden og virke privatiserende på allmenn ferdsel. Virkningene på nattlandskapet bør også vektlegges.	
Viken Fylkeskommune Datert 19.09.2022	Tiltak som kan ha en privatiserende effekt på strandsone bør unngås. Det er viktig at planen sikrer god tilgang til strandsone og friområdet i sin helhet. Forutsettes at bekkedrag med kantsone ivaretas og at det sikres en grønn korridor langs bekkedraget. Ser det som positivt at det skal legges vekt på god landskapstilpasning og utforming av tiltakene. Ber om at det vurderes å regulere skiløype inn i planen, og at det settes av en grønn korridor rundt skiløype der det ikke er bygd fra før. Viser til bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan om fordeling mellom fritidsbebyggelse og det som tilsvarer fritids- og turistformål. anbefaler at man i planarbeidet vurderer potensialet for varme og kalde senger. anbefaler at virkninger for naturmangfold redegjøres for. Forholder seg til at dyrka mark innenfor planområdet er avsatt til utbyggingsformål, men anbefaler at det vurderes avbøtende tiltak med hensyn til jordvern. Eksempelvis gjenbruk av egnet matjord. Deler av planområdet omfattes av aktsomhetsområde for flom. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas. Vi forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om planforslag vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. Det må gjøres en trafikkvurdering av konsekvensene på fylkesvegnettet som følge av utbyggingen innenfor planområdet. Det må redegjøres for hva som blir hovedatkomst til	Området mellom Glomsrud og Tisleia er tatt ut av planen og det legges ikke til rette for tiltak i strandsonen. Bekkedraget mot vest bevares. Bekkedraget i øst er lite og vil ved utbygging legges om i åpen grøft øst for bebyggelsen og videre i åpen grøft langs vegen hen til eksisterende rør under veg. Skiløypa ligger utenfor planområdet og vil starte ved plangrensen. Løypa vil være tilgjengelig for allmenheten. Det er vurdert dit hen at det i det aktuelle området ikke er et marked for varmesenger. For forhold knyttet til naturmangfold vises det til avsnittet «naturmiljø». Byggeområdet er tidligere avklart i overordnet plan. Reguleringsplanen forholder seg til gjeldene kommuneplan. Det er gjennomført en flomvurdering som viser at området ikke er berørt av faresone for flom. For forhold knyttet til vann og avløp vises det til vedlagt vann- og avløpsplan. For beskrivelse og vurdering av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». Det er gjennomført en arkeologisk registrering i området uten funn.

	planområdet. Det vil være behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering.	
Statens vegvesen Datert 02.09.2022	For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. De trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. Langs offentlige veger bør minimum 3,0 m utenfor vegkant reguleres til «annen veggrunn – teknisk anlegg». Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området.	Byggeområdet er tidligere avklart i overordnet plan og gjeldene reguleringsplan. For beskrivelse og vurdering av de trafikale forholdene vises det til avsnittet «trafikale forhold». Overvannhåndtering er beskrevet i vedlagt VA-plan og sikret i bestemmelsene.
Mattilsynet Datert 14.09.2022	Forventer at det vurderes muligheten for å knytte Glomsrud til eksisterende vannforsyningssystem i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg. Det må foreligge en teknisk plan for vannforsyning. Planen må ha rekkefølgebestemmelser som krever at tiltakshaver før byggestart må dokumenter at planlagt vannforsyning gir bære nok og trygt drikkevann. Planen må også inneholde bestemmelser om at alle etablerte boliger, hytter og næringsbygg skal være tilkoblet felles anlegget, og at det ikke tillates etablering av privat vannkilde/avløp i planområde. Det må søkes om tillatelse til etablering av energibrønner eller annen boring i det regulerede området. Planen må ha bestemmelser som tar inn i seg at det skal søkes om plangodkjenning av etablerings- og driftsplaner til mattilsynet for et nytt vannforsyningssystem. Forventer at planen inneholder bestemmelser som sier at tiltakshaver må kontakte Mattilsynet før igangsetting av anleggsarbeid, for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.	Det er utarbeidet VA-plan som beskriver forhold knyttet til vann og avløp. VA-plan ligger vedlagt.
NVE Datert 15.09.2022	Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann allmenne interesser i vassdrag og grunnvann anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom	Det er gjennomført en flomvurdering som viser at området ikke er berørt av faresone for flom.

	og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold. NVEs aktsomhetskart for flom viser at det i deler av planområdet kan være fare for flom. Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom. Dersom planarbeidet skal legge til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven. tillatelser.	
Hallingdal brann og redningstjeneste IKS Datert 02.09.2022	Viser til veileder utarbeidet av Hallingdal brann og redningstjeneste som hensyntar slokkevann og tilrettelegging for brannvesenets innsatsmuligheter.	Veilederen følges.
Auenhauglie stølssameige Datert 18.09.2022	Auenhauglie stølssameige stiller seg undrende til at det er foreslått utbyggingstiltak på sameiegrunn uten forutgående dialog. Forslagene er direkte i strid med hva som har vært rådende tankegods for hvordan de ønsker å ivareta strandsonen langs Tisleia, med bevaring av gamle naust og eksisterende kulturlandskap, åpent og tilgjengelig for alle. Viser til at det i kommuneplanbestemmelsene for Gol kommune er byggeforbud langs vann og vassdrag. Kan ikke se at det er gode argumenter for å gjøre unntak fra disse bestemmelsene her. Vil hevde at planlagte tiltak vil virke privatiserende og i strid med hva som ligger i formålet friområde og allment tilgjengelig. På det planlagte området som ligger på sameiets grunn hviler det forskjellige rettigheter som f.eks. beiterett, jaktrett og flere av medlemmene har individuell skogrettighet. Stiller derfor spørsmål til hvordan dette skal ivaretas dersom området skal benyttes til aktivitetsområde. Når det gjelder utbyggingen på eiendom gnr.37 og bnr. 48, så ønsker stølslaget at alle tiltak skal innrette	Reguleringsplanen og utbygging forholder seg til gjeldende plan. Området ned mot Tisleia er tatt ut av planen etter dialog med stølslaget.

	seg etter allerede vedtatte planer, og ikke øke bebyggelse i området inntil fjorden.	
Toril Smøttebråten Datert 12.09.2022	Mener alle nye bygninger må trekkes lengst mulig vekk fra sin grense (altså nedover mot Tisleia). Dette for å unngå støyplasser for hytte/ uteplass. Bygningene må ikke bestå av mange etasjer da det vil være til sjenanse, og tap av utsikt. Opplyser om vegrett over Glomsrud AS. Mener denne må framgå av nye plankart. Det går et gammelt bekkefar fra min eiendom og over Glomsrud AS. Det må ikke bygges/planeres slik at bekkefarene blir ødelagt.	Reguleringsplanen og utbygging forholder seg til gjeldende plan. Bekkedraget i øst er lite og vil ved utbygging legges om i åpen grøft øst for bebyggelsen og videre i åpen grøft langs vegen hen til eksisterende rør under veg. Vegrett må kunne opprettholdes.

3.3. Konsekvensutredning

Plangrepet og utviklingspotensialet i planområdet er vurdert i henhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2021-10-08-2958».

Foreslått arealbruk er vurdert til å være i tråd med overordna plan, og omfattes derfor ikke av omfangskriteriene etter forskriften. Reguleringsplanen forholder seg i all vesentlig grad til de føringer som er gitt i overordnet plan. Planarbeidet er i tråd med overordnet plan og etter samråd med kommunen er det ikke vurdert behov for konsekvensutredning.

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

4. Planløsning

4.1. Planløsning

Planforslaget legger til rette for å etablere nye fritidsleiligheter og fritidsboliger på Glomsrud. Det er ønskelig at Glomsrud skal utvikles med attraktive fritidsleiligheter av høy kvalitet. Området har en unik utsikt mot innsjøen Tisleia, Jotunheimen og Skogshorn.

Som tidligere beskrevet ble det forut for reguleringsplanarbeidet holdt en arkitektkonkurranse hvor Vrådal arkitekter vant. Reguleringsplanen tar i stor grad utgangspunkt i konseptet utarbeidet av Vårdal arkitekter.

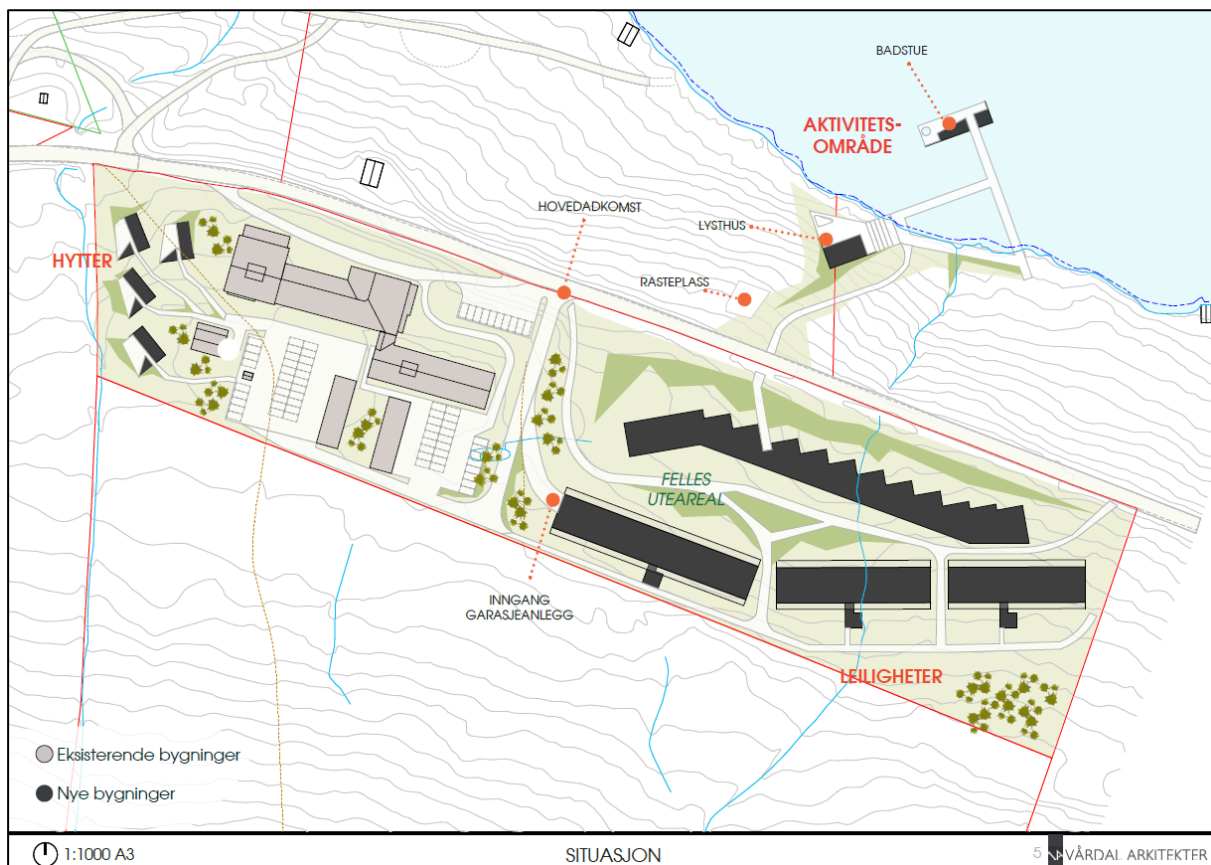
Konseptet vist i arkitektkonkurransen viser et tredelt konsept med etablering av fritidsleiligheter og nye frittliggende fritidsboliger, samt tilrettelegging for aktiviteter ned mot Tisleia. Reguleringsplanen legger til rette for etablering av nye fritidsleiligheter og nye frittliggende fritidsboliger, men området ned mot Tisleia er ikke en del av reguleringsplanen.

Plankart og bestemmelser følger opp konseptet for utbyggingsområdene. Det må i midlertidig understrekes at det kan forekomme mindre endringer i konseptet innenfor rammene av reguleringsplanen.



Figur 11: Utsnitt vinnerbidrag arkitektkonkurranse. (Vårdal arkitekter).

Situasjonsplanen under er utarbeidet av Vårdal arkitekter og er hentet fra deres vinnerbidrag i konkurransen.



Figur 12: Situasjonsplanen over er hentet fra Vårdal arkitekters vinnerbidrag i arkitektkonkurransen. (Vårdal Arkitekter). I ettertid er adkomsten forandret, slik at det er åpnet opp for utkjøring øst i området.

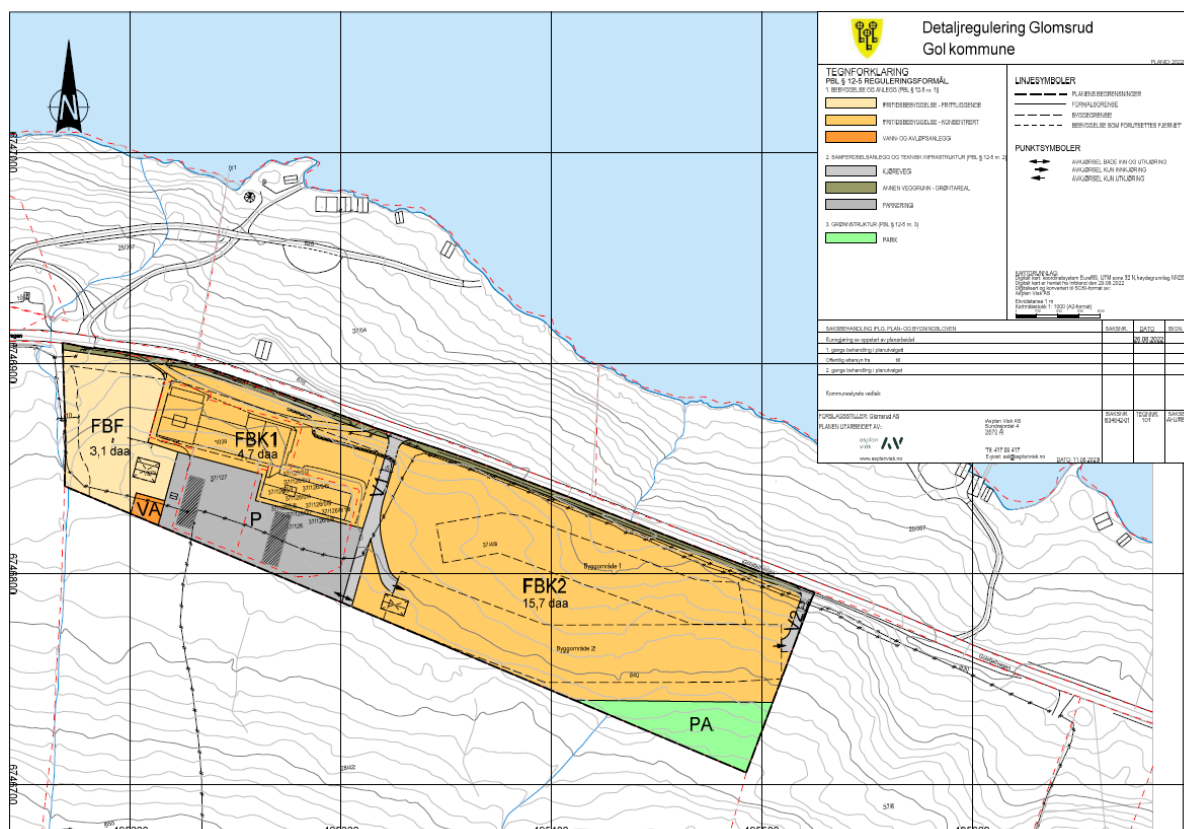
Plankartet kan sees i utsnittet under. Byggeområdene i planen er delt inn i 3 utbyggingsområde; FBF som er satt av til frittliggende fritidsbebyggelse og FBK1 og FBK2 som er satt av til konsentrert fritidsbebyggelse. I tillegg viser plankartet parkerings innenfor område P og adkomstvegene V1 og V2, samt felles grønt område innenfor område PA avsatt til park.

Parkeringsareal P er felles og skal dekke parkeringskrav til FBF og FBK1.

Adkomstveg V1 skal fungere som inne og utkjøring til FBK1, samt innkjøring til FBK1.

Adkomstveg V2 skal fungere som utkjøring for felt FBK2.

Område PA – park er felles og kan opparbeides med installasjoner som fremmer bruken av området. Det er ikke tillatt med privatiserende tiltak.



Figur 13: Plankart.

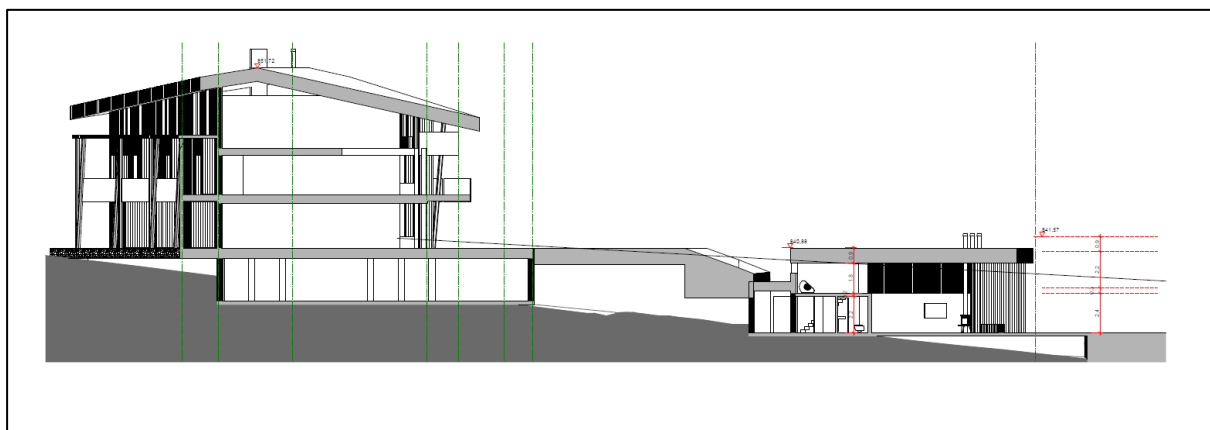
Felt FBF er satt av til frittliggende fritidsbebyggelse. Konseptet til Vrådal viser etablering av mindre hytter innenfor dette området. Reguleringsplanen legger tilrette for etablering av mindre hytter med en total utnyttelse på BYA 20 %. Videre sier bestemmelsene at den totale utnyttingen per hytte ikke kan overskride 70 m² BYA. Mønehøyde er satt til 6 meter mål fra gjennomsnittlig terreng.

Innenfor felt FBF ligger det en aktsomhetssone for flom. Denne er lagt inn i plankartet som hensynsone med tilhørende bestemmelser som sikrer at tiltak ikke kan tillates før tilstrekkelig sikkerhet mot flom kan dokumenteres.

FBK1 er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse. Innenfor området ligger eksisterende bebyggelse, gamle Glomsrud hotell, som skal gjøres om til fritidsleiligheter. Maks tillatt utnyttelse er satt til BYA 40 % og tillatt mønehøyde er satt til 11 meter over gjennomsnittlig terreng.

FBK 2 er også satt av til konsentrert fritidsbebyggelse. Maks tillatt utnyttelse for området er satt til BYA 40 %.

Videre er FBK2 er delt i to byggeområder for å best mulig kunne tilpasse seg konseptet til Vårdal arkitekter. I byggeområde 1 er det gitt en tillatt mønehøyde på 6 meter, med en maks kotehøyde på 842 moh. I byggeområde 2 er gitt en maks tillatt mønehøyde på 11 meter, med en maks kotehøyde på 852 moh. Dette for å sikre at bygg innenfor byggeområde 1 ikke skygger for bygg innenfor byggeområde 1.



Figur 14: Illustrasjon. Kotehøyde på bygg. (Vårdal Arkitekter).



Figur 15: Illustrasjon. Perspektiv mot sørøst. Vegen mot Oset og Bualie ses lengst til venstre. (Vårdal Arkitekter).

Utnytting innenfor de ulike feltene er i reguleringsplanen satt til 40 % BYA. Det er i gjeldende plan åpnet opp for en utnyttelse på 30 % BYA. Den totale tillate

bygningssmassen vil være lik som i gjeldende plan, men det har vært behov for å øke utnyttelsesgraden da byggeområdet i reguleringsplanen er noe mindre enn i gjeldende plan. Dette fordi det i reguleringsplanen er satt av mer arealer til vegger, parkering og park. Arealet til frittliggende fritidsboliger er redusert fra 30 % BYA til 20 % BYA.

4.2. Estetikk-byggeskikk

Konseptet til Vårdal legger opp til en arkitektur som forsøker å ta opp i seg alle de elementene som finnes i omgivelsene Tomtens topografi, utsikt og solforhold var førende for bebyggelsens form og plassering ved utarbeidelsen av leveranse til arkitektkonkurranse.

Under sees et utsnitt fra Vårdal arkitekter sin besvarelse med beskrivelse av materialer og farger. Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene ved at det innenfor område FBK2 er satt krav om kledning med naturlig patina.

Vider er det stilt krav om mørk kledning på vegger og tak innenfor område FBF.



Figur 16: Illustrasjon av tenkt material- og fargebruk i prosjektet. (Vårdal arkitekter)

4.3. Trafikale forhold

Planområdet ligger like sør for Auenhauglivegen/Golsfjellvegen.

Området kan ha adkomst både via Auenhauglivegen og Golsfjellvegen. Auenhauglivegen kjører av FV. 2918, Øvre Hemsedalsvegen, men 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.

Det skal etableres to nye veger inn i planområdet. V1 skal funger som inn og utkjøring til/fra FBK1 og parkeringsareal P, samt innkjøring til FBK2. V2 skal fungere som utkjøring fra FBK2. Vegene etableres i et oversiktlig område hvor det er god sikt på hovedvegen. Frem til hele byggeområde 2 er etablert er det tillatt med både inn- og utkjøring via V1.

Planforslaget legger til rette for etableringen av parkeringsareal P som vi kunne dekke parkering for felten FBF og FBK1. det legges også til rette for etablering av parkering under bakken i felt FBK2. Foreløpig konsept viser etablering av 92 parkeringsplasser under bakken i FBK2.

Både Auenhauglivegen og Golsfjellvegen er av god standard.

4.4. Vann, avløp og overvann

Glomsrud er i dag tilknyttet Golsfjellet Vest AS sitt avløpsrenseanlegg og har egen vannforsyning. Avløpet er forutsatt videreført som i dag. Det etableres nødvendig avløpsnett fra byggene for å ivareta dette.

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 (GBnr 28/183). Glomsrud opererer derfor totalt med 203 Pe i sitt dimensjoneringsgrunnlag.

For nærmere beskrivelse knyttet til vann, avløp og overvann vises det til separat vann- og avløpsplan. Det er avsatt et eget areal til VA.

4.5. Landskap

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

Planområdet er overordnet slakt hellende fra sør mot nord.

Leilighetsbyggets takform føyer seg inn i landskapet på en god måte og minsker prosjektets innvirkning på omgivelsene. Dette er fulgt opp i bestemmelsen ved at det er krav om tak med skrå flater med varriernede vinkel og retning innenfor byggeområde 2 innenfor område FBK2. innenfor byggeområde 1 er det åpnet opp for flatt tak for å ikke ta utsikt fra byggeområde 2.

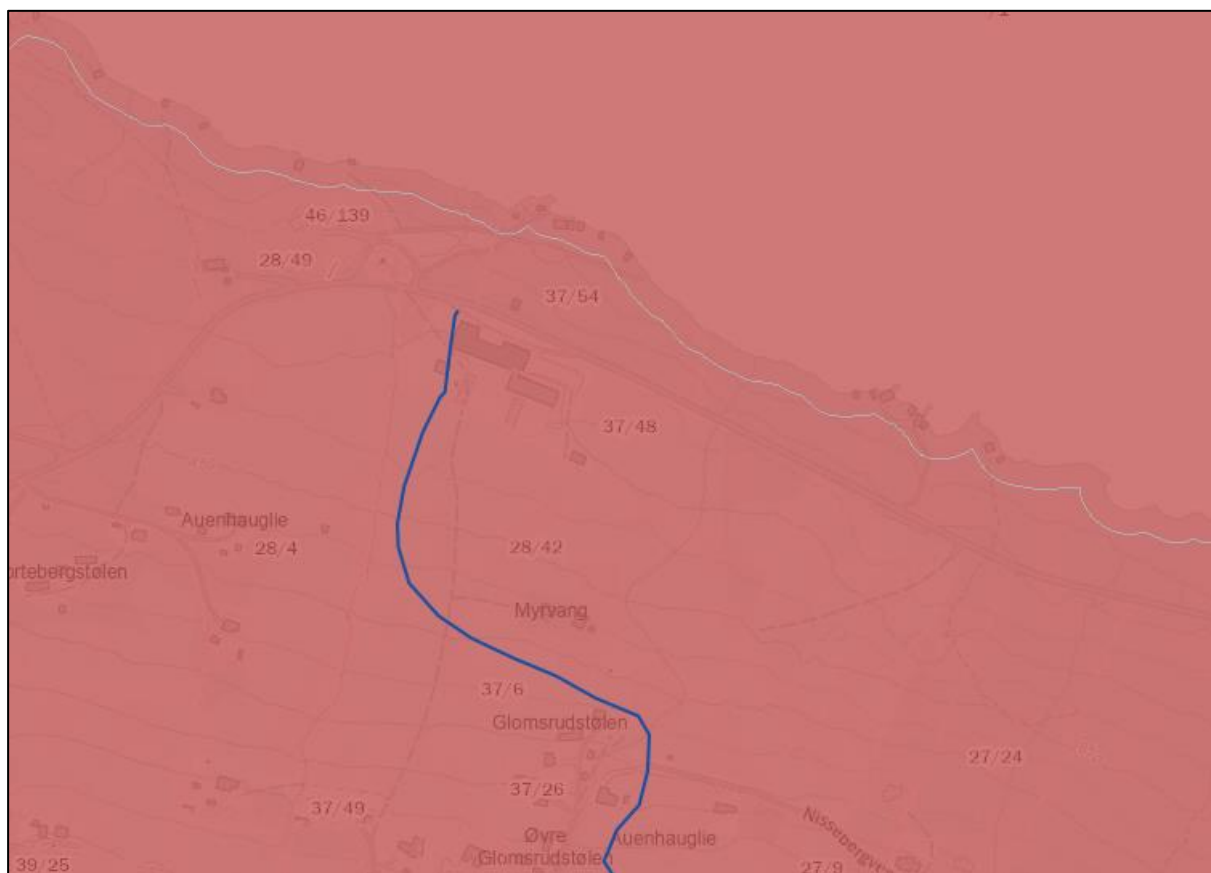
4.6. Friluftsliv

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 området er tråd med overordnet plan. Utviklingen vil heller 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 sykkelturer i området.

Hensynet til friluftsliv anses for å være ivaretatt.



Figur 17: 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. 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.

Det som for planområdet kan være aktuelt er støy fra isbanen på Tisleifjorden som brukes til motorferdsel på vinteren. Erfaringene er imidlertid at man omtrent ikke hører lyden fra isbanen innenfor planområdet. Terrenget i området gjør at lyden ikke når fram.

Hensynet til støy anses for å være ivaretatt.

4.8. Kulturminner

Det ble utført arkeologisk registrering innenfor planområdet høsten 2022. og det ble da ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Viken fylkeskommune gjør oppmerksom på at det allikevel kan finnes arkeologiske kulturminner i området. Alle spor etter menneskelig aktivitet eldre enn 1537 e.Kr. er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven §8 anbefales det at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.» Teksten er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Hensynet til kulturminner anses for å være ivaretatt.

4.9. Naturmiljø

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort en utsjekk i naturbasen til miljødirektoratet på www.naturbase.no og i artsdatabanken på www.artsdatabanken.no.

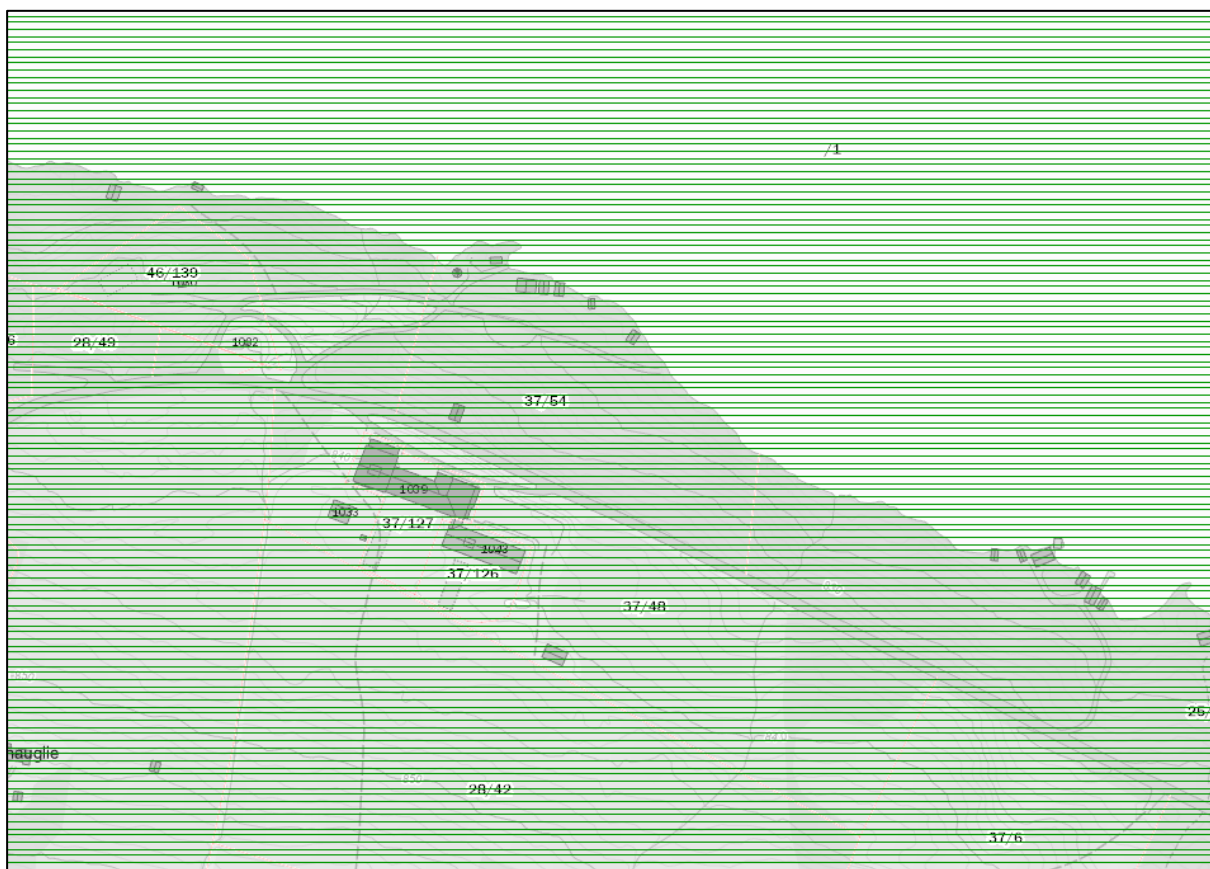
Utsjekken i miljødirektoratets database viser at det innenfor planområdet i vest er registrert vegetasjonstype - naturtype bjørkeskog med høystauder.



Figur 18: Bjørke skog med høye stauder.

<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>.

Utsjekken viser også at planområdet er del av et større område registrert som forvaltningsområder rowilt - gaupe.



Figur 19: forvaltningsområder rovvilt - gaupe.

<https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase>

Ellers viser utsjekken at det ikke er registrert arter, naturtyper eller annet av interesse.

Utsjekken i artsdatabanken viser også at det ikke er registrert noen arter innenfor området.

4.10. Landbruk og jordvern

Deler av planområdet er omfattet av dyrka mark, men området er i overordnet plan satt av til utbygging og tidligere regulert. Arealbruken av området er tidligere avklart.

4.11. Skred

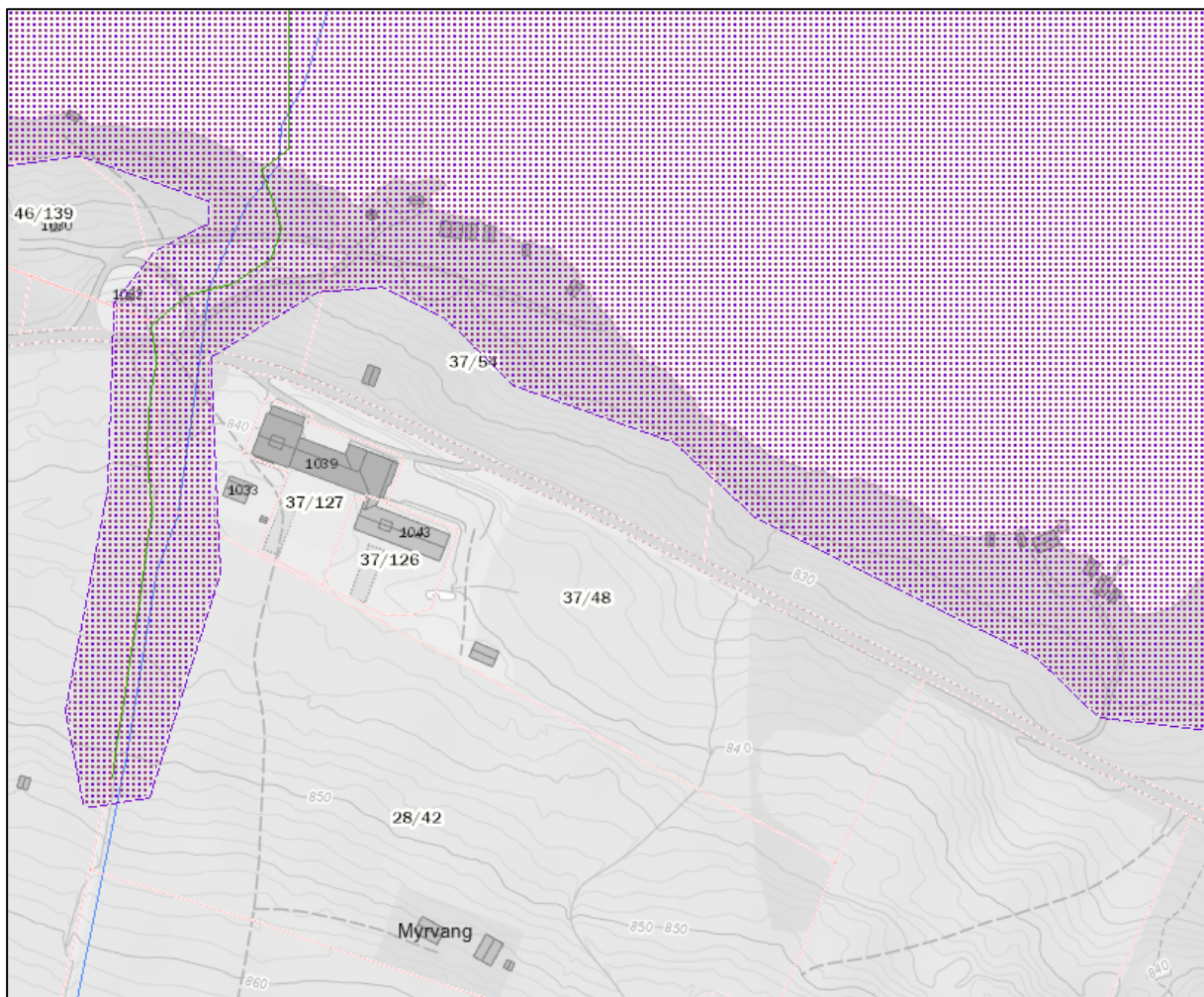
Det er gjort en utsjekk i NVEs database NVE Atlas (tilgjengelig på:

<https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>). Utsjekken viser at planområdet hverken er berørt av aktsomhetssone eller faresone for skred.

Hensynet til skred anses for å være ivarettatt.

4.12. Flom

Utsjekk i NVEs data base NVE Atlas (tilgjengelig på: <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>). Utsjekken viser at deler av planområdet i vest er berørt av aktsomhetssone for flom.



Figur 20: Utsnittet over viser aktsomhetssone for flom i området. Utsnitt hentet fra NVEs data base NVE Atlas (tilgjengelig på: <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>).

Skred AS har gjennomført en flomvurdering som viser at området ikke er berørt av faresone for flom.

Dimensjonerende 200-årsflom i den vurderte bekken vest for planområdet, inkludert et klimapåslag på 50 %, er beregnet til 1,7 m³/s. Det er etablert en hydraulisk modell av bekken med omliggende områder. Beregningene viser at området ligger utenfor faresone for 200-års flom med klimapåslag.

Figur 21: Utsnitt flomvurdering utarbeidet av Skred AS.

Hensynet til flom anses for å være ivaretatt med innlagte bestemmelse.

4.13. 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.

4.14. Klima og energi

Reguleringsbestemmelsen stiller krav til at det skal etableres vannbåren varme i området, slik at alle nye fritidsleiligheter kan varmes opp med vannbårne varme. Videre stiller reguleringsbestemmelsen krav til at det i nye frittliggende fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

4.15. ROS-analyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Glomsrud 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, basert på gjennomgang av sjekkliste, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Flom
- 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 risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

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

Uønsket hendelse	Begrunnelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom	Deler av planområdet er berørt av aktsomhetssone for flom.				Det er gjennomført en flomvurdering som viser at området ikke er berørt av faresone for flom.
Brann	Det vil mulig oppholde seg mange mennesker i byggene innenfor planområdet, særlig kveld/natt. En brann vil kunne utgjøre en fare for liv og helse og få alvorlige konsekvenser dersom brannen får utvikle seg. Det er ikke brannvannsdekning i området i dag.				Til enhver tid gjeldende TEK skal følges når det gjelder brannsikring av bygg. Det vil bli opparbeidet brannvannsdekning med 50 l/s. Enten ved oppdimensjonering av eksisterende ledningsnett fra sameiet frem til Glomsrud eller at det etableres en lokal løsning med brannvannstanker og pumper. Dette vil bidra til å reduseres konsekvenser

					dersom det skulle oppstå brann.
--	--	--	--	--	---------------------------------

Ved gjennomføring av risikoreduserende tiltak vurderes risikoen til å være akseptabel.
Fullstendig ROS-analyse ligger vedlagt.

5. Vedlegg

- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- Samlet sett innkomne merknader
- VA-plan
- Flomvurdering (Skred AS)

