

Planinitiativ

Sammenbindingsheis og utvidelse av Bualie hyttefelt

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:	Slettemoen Utvikling AS
Tittel på rapport:	Rapportmal bokmål
Oppdragsnavn:	Bualie - reguleringsarbeider
Oppdragsnummer:	640440-01
Utarbeidet av:	Allan Hjorth Jørgensen
Oppdragsleder:	Allan Hjorth Jørgensen
Tilgjengelighet:	Åpen

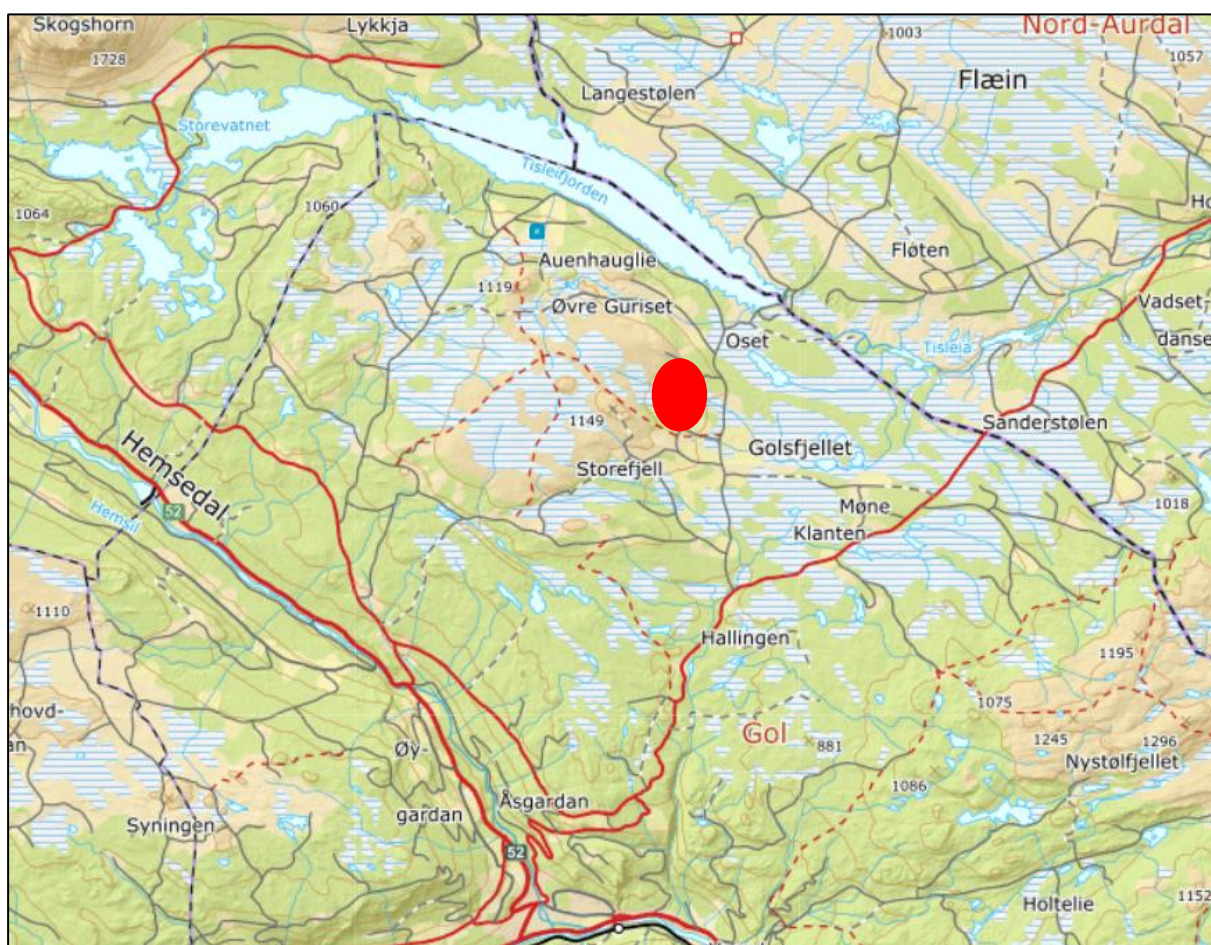
01	5. jul. 2024	Nytt dokument	AHJ	EØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning og formålet med planen	3
2. Planområdet og planområdets virkninger utenfor planområdet	5
3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	7
3.1. Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
3.2. Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
3.3. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser	7
3.4. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner	8
4. Vesentlige interesser som berøres	9
5. Samfunnssikkerhet	9
6. Berørte parter, prosess og medvirkning	9
7. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	10
8. Vedlegg	10

1. Innledning og formålet med planen

Asplan Viak AS er engasjert av Slettemoen utvikling AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for utvidelse av Bualie hyttefelt og regulering av sammenbindingsheis. Planområdet ligger på Golsfjellet og omfatter deler av eiendommene 10/6, 13/20-21, 9/110, 48/3 og 38/18.



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

Reiseliv på Golsfjellet har lange tradisjoner. I nyere tid er viktige milepæler masterplanen for Golsfjellet som ble vedtatt i 2002. Dette var et rammeverk for å utvikle Golsfjellet som reisemål på en balansert og optimal måte i et langsiktig perspektiv. I kjølvannet av masterplanen ble det jobbet med en kommunedelplan for Golsfjellet som overførte masterplanen til konkret arealbruk. Kommunedelplanen var ferdig i 2004. Den første

reguleringsplan som ble vedtatt på Golsfjellet etter kommunedelplanen var «Reguleringsplanen for Bualie-Ørterstølen», som ble vedtatt av kommunestyret i Gol 3.5.2005.

Etter vedtaket av reguleringsplanen satset Bualie stort, tilsatte folk og la ned store summer i infrastruktur. I starten bygget familiefirmaet mest hytter, men etter hvert har firmaet også satt opp leilighetsbygg. I dag er alle tomtene i feltet solgt og i tillegg er det bygget mange leiligheter, satt opp stolheis, bevertning m.m. Aktivitetsnivået er høgt og det er 15-20 personer som direkte har sin inntekt av aktiviteten som er skapt på eiendommen. I tillegg har tilbudet ringvirkninger for både lokalt næringsliv, hytteeierne og hotellgjestene på Golsfjellet.

Proessen med ny arealdel av kommuneplanen har tatt tid og i løpet av denne tiden har de siste tomter i eksisterende felt blitt solgt og utbygd. Bualie i form av eiendomsselskapet Slettemoen utvikling ønsker derfor å levere reguleringsplanen for utvidelse av hyttefeltet til behandling så snart kommuneplanens arealdel blir vedtatt.

På Golsfjellet er det heiser ved Storefjell og ved Bualie. Det har i lengre tid vært et stort ønske å kunne kople disse 2 anleggene sammen. Turoperatørene understreker viktigheten av et sammenhengende alpintilbud og heisen vil således være viktig for alle reiselivsbedriftene på Golsfjellet. Bygging av fritidsbebyggelse på arealet mellom eksisterende hyttefelt i Bualie og fremtidig heis vil være viktig for å kunne investere i ny heis og for å skape grunnlag for å kunne fortsette med utvikling av både hytter og aktivitetstilbud i Bualie.

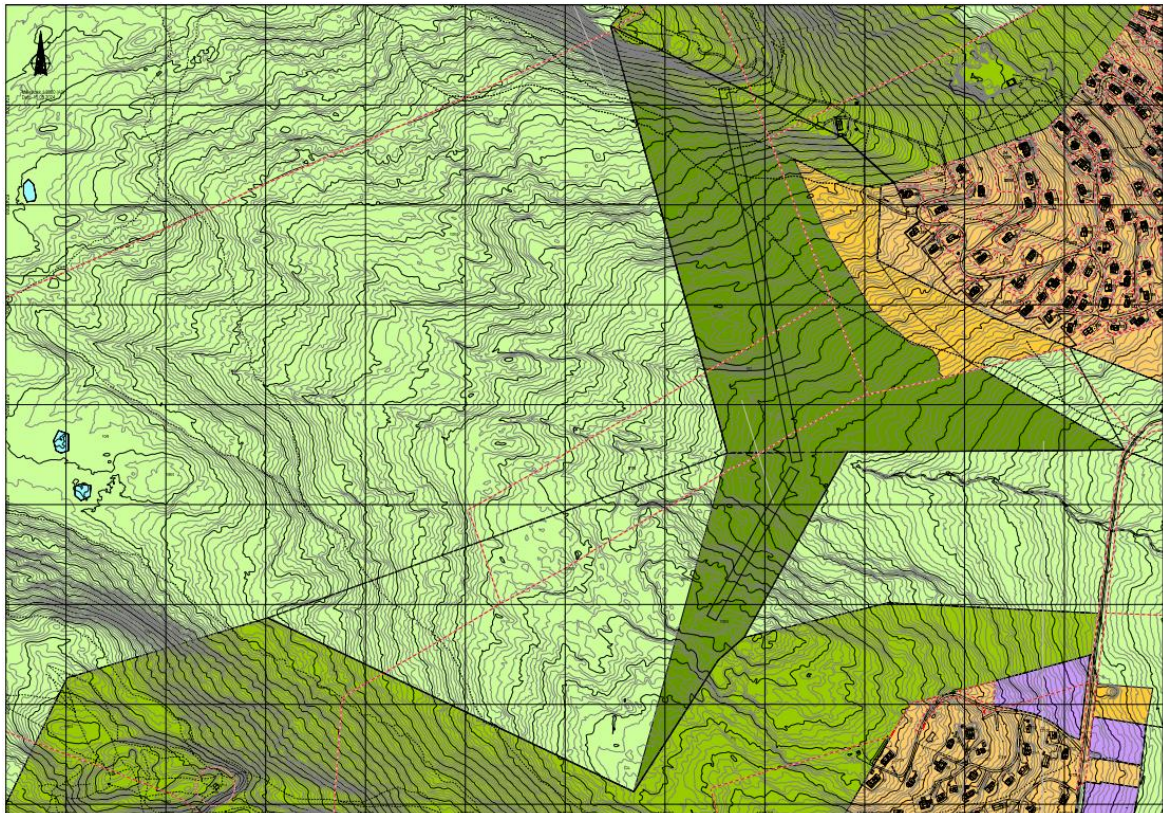
På oppstartsmøte bør det drøftes om reguleringsplanen for heis og for hytteområdet kan/bør være i den samme reguleringsplan eller om det er mest formålstjenlig å dele dette opp i 2 planer. En mulighet kan også være å fremme saken som en samlet plan for å se helheten så lenge det er fellesforståelse for at det ved evt. tidsutfordringer i en av planene er mulighet for å dele planen opp i 2. Tidsperspektivet er viktig siden Bualie har egne tilsatte som bygger fritidsboliger og er avhengig av de nye tomtene.

2. Planområdet og planområdets virkninger utenfor planområdet

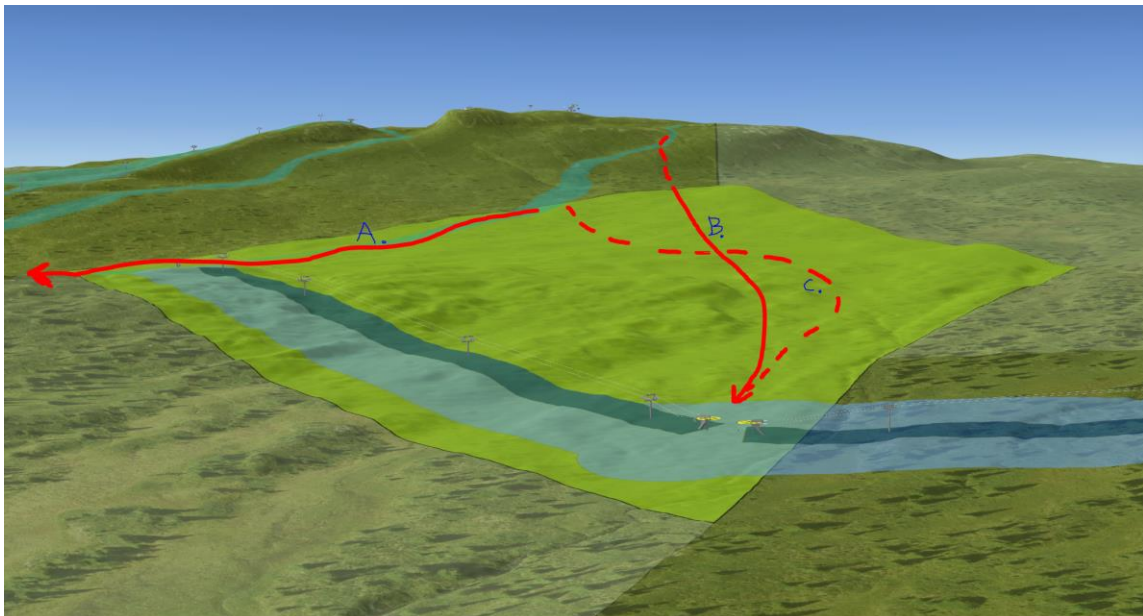
Planområdet består av areal som ligger i randsonen rundt «platået» på Golsfjellet. Arealene består mest av fjellbjørkeskog med spredte bartrær. Det er flere langrennsløyper som går i området.



Figur 2: Bilde tatt mot sør fra fremtidig hytteområde mot Storefjell.



Figur 3: Planavgrensing med forslag til kommuneplan som underlag.



Figur 4: Utsnitt fra 3D modell med forsk. Mulige skiforbindelser fra Storefjell.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

3.1. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Arealet mellom Bualie hyttefelt og fremtidig heis vil bli planlagt med fritidsboliger. Infrastrukturen med veg, vann og avløp vil bli benyttet mer rasjonelt enn i eksisterende hyttefelt hvor det er relativ stor avstand mellom hyttene. Det vil samtidig tilstrebes at tomtene får god utsikt og luft imellom gjennom gode plasseringer og en tomtestørrelse på ca. 1 daa pr. tomt i gjennomsnitt.

Når det gjelder utnyttelsesgrad og byggehøyder vil det gås ut ifra standardbestemmelsen i kommuneplanen. Evt. tilpasninger vil bli vurdert ut fra tomtenes plassering, men terrenget er gunstig for relativt store hytter fordi det har en skråning som gir hyttene utsikt uten å kreve veldig store terrenginngrep. Arealet har sentral beliggenhet inntil alpinanlegg, heiser og etablert aktivitetstilbud og det vil være naturlig med en relativ intensiv utnyttelse.

3.2. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg. Krav fra den nye kommuneplanen vil bli videreført.

Utbygging inntil et eksisterende hyttefelt byr ofte på motstand. Forutsigbarhet har vært viktig for grunneier og i alle kontrakter i eksisterende felt står det at eier ikke kan motsette seg utbygging/fortetting. I reguleringsforslaget vil det tas hensyn til eksisterende hytter gjennom plassering av nye tomter og en ekstra avstand mellom disse og de nye tomtene.

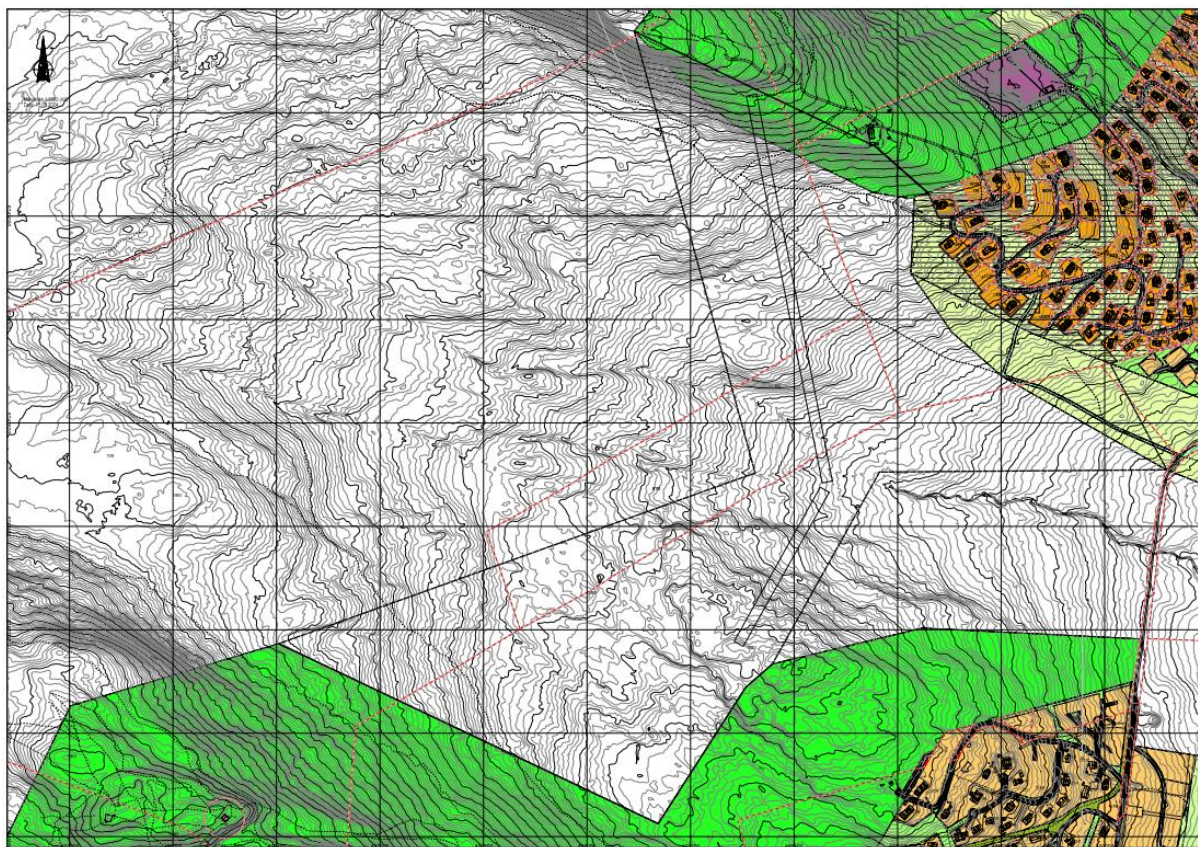
3.3. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

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. Det er utarbeidet en 3D modell som vil bli brukt aktivt i planarbeidet.

3.4. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan. I den overordnede planen er det lagt til rette for utvidelse av eksisterende hyttefelt samt alpinheis med nedfartsområder. Alpinformål er et byggeførsmål og det vil bli noen tilpasninger mellom disse to formålene. Dette for å utnytte arealene best mulig både for godt fall i alpinløypene og for å få til gode tomter for fritidsbebyggelse. Planfremstiller og grunneier har hatt møte med kommunen om dette tidligere og her ble det valgt at ta dette i forbindelse med reguleringsplanen siden detaljer ned på enkelttomt nivå ikke bør være nivået for en overordnet kommuneplan. Det er tatt med en del areal for å ha rom til å kunne planlegge mest hensiktsmessig. Planavgrensningen kan innskrenkes underveis og etter dialog med kommunen på oppstartsmøtet. Planavgrensning og arrondering av alpinformål vil være et naturlig tema på oppstartsmøtet.



Figur 5: Planavgrensning med nye heiser og eksisterende reguleringsplaner som bakgrunn.

4. 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.

De overordnede vurderinger knyttet til bruk og vern av arealer er vurdert grundig gjennom kommuneplanprosessen, som har pågått i 4-5 år. Inngrepene i alpinområdene vil være begrenset, da området har slake nedfarter som mest vil fungere som transportetappe begge veier mellom Bualie og Storefjell.

5. 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.

6. 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.

7. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Reguleringsplanen vil bli fremmet som en privat detaljregulering. Mesteparten av reguleringsplanen vil være i overensstemmelse med nylig vedtatt kommuneplan. Endringene i forhold til avsatte byggeområder 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.

8. Vedlegg

- Varlingskart med kommuneplanforslag som bakgrunn.
- Varlingskart med eksisterende reguleringsplaner som bakgrunn.

