

Planinitiativ

Reguleringsendring for sentrale deler av Skagahøgdi



INNLEDNING

Gol Fjellandsby AS arbeider med en plan for videre utvikling av hytteområdet på Skagahøgdi, nordvest for Gol sentrum. Området er regulert til fritidsbebyggelse med tilhørende næring og aktiviteter i reguleringsplan for Gol skipark Skagahøgdi (2015), samt etterfølgende regulering av felt «NB6» m.m. (2018). Det er etablert mye infrastruktur i området, og det er bygd noe fritidsbebyggelse med grunnlag i planene. Det har gått en stund siden området ble regulert, og forslagsstiller ser at plangrunnlaget bør bedre tilpasses gjeldende forutsetninger og utviklingsplaner, slik at utbyggingen blir gjennomførbare og får ønsket kvalitet.

Vitreo AS skal bistå som plankonsulent i arbeidet med planendringen. Foreliggende planinitiativ er utarbeidet som underlag til et oppstartsmøte. Tema og overskrifter følger punktene i § 1 i «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven».

Det opplyses om at omfanget og detaljene i planendringen ikke er endelig avklart, herunder planavgrensning, og det ønskes en nærmere diskusjon rundt dette i et oppstartsmøte.

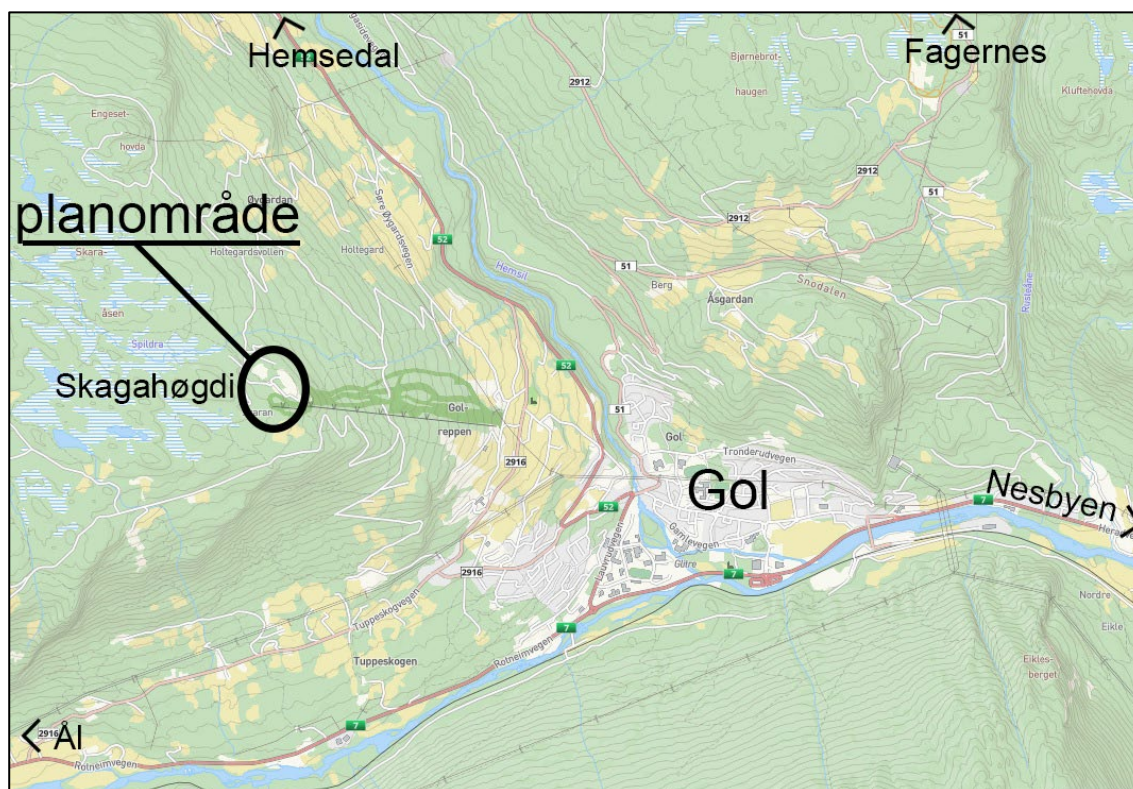
A) FORMÅLET MED PLANEN

Skagahøgdi-området er regulert for fritidsbebyggelse med tilhørende alpinanlegg og relaterte næringer. I arbeidet med den videre utviklingen av området er det avdekket et behov for å gjøre enkelte endringer i traséer for planlagt infrastruktur (herunder adkomstveger og parkeringsareal), samt avgrensning av enkelte bebyggelsesfelt.

Det er derfor konkludert med at det vil være behov for å utarbeide en reguleringsendring, som innebærer endringer i reguleringsplan for Gol skipark Skagahøgdi (2015) og regulering av felt «NB6» m.m. (2018). Planendringen er tenkt som en ordinær reguleringsendring.

B) PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger om lag 3 km nordvest for Gol sentrum, på toppen av Skagahøgdi skisenter. Området har kjøreadkomst fra Hemsdalsvegen og 6 km videre via Golreppen, Store Øygardsvegen og Langsetvegen.



Figur 1. Kart som viser planområdets beliggenhet.

Planområdet omfatter de sentrale delene av Skagahøgdi-området, dvs. utbyggingsområdet rundt varmestua/skisenteret (det som var felt NB-6 i den opprinnelige reguleringen), samt området rundt Rudningskaran. Det er laget følgende forslag til planavgrensning, som kan drøftes nærmere med kommunen før det varsles planoppstart (figur 2 og 3).



Figur 2. Kart som viser en mulig planavgrensning.



Figur 3. Kart som viser en mulig planavgrensning tegnet på gjeldende reguleringsplanstatus.

VITRE O

Arealet omfatter noe eksisterende bebyggelse – herunder leilighetsbygg (i felt BKB-A), varmestue med kafé og tilknytning til skianlegg (felt «A»), et par hytter (i felt FK1 og F18) – vegarealer og planerte flater, samt naturområder med bl.a. Rudningsskarane. Skagahøgdi skisenter er etablert i tilknytning til hytteområdet, der det nå pågår en oppgradering (uavhengig av foreliggende planer).

De foreslåtte endringene i arealbruk er ikke vurdert å gi nevneverdige virkninger på området utenfor planområdet.

C) PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Planendringen legger til rette for følgende endringer i planlagt bebyggelse og anlegg sammenlignet med gjeldende plan:

- En omlegging av adkomstvegen til felt «BKB-A» og «BKB-C» (gjennom og i forlengelsen av felt «BKB-A»). Samtidig vil deler av tidligere regulert adkomst og parkering til feltene kunne omdisponeres.
- Det planlegges anslagsvis 5 nye tomter for frittliggende hyttebebyggelse som en forlengelse av felt «F1» inn i grønnsstruktur «G-11».
- Det ønskes en utvidelse av felt FK5 (konsentrert fritidsbebyggelse sørvest for Rudningsstølen) inn i grønnsstruktur «G-11» og «G-7»
- En formålsjustering av området rundt varmestua, fra felt «A» til et kombinert bebyggelsesformål, som bl.a. skal legge til rette for fellesfunksjoner i anlegget.

Se mer detaljerte beskrivelse av endringene under punkt G (om forholdet til gjeldende planer).

D) UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

De regulerte byggehøyder er tenkt videreført for bebyggelsen. For å sikre en god arealutnyttelse kan det være ønskelig å heve utnyttingsgraden noe. Det skal gjøres en vurdering av grad av utnytting når man har avklart den fremdige utformingen av bebyggelsesfeltene.

E) FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Det skal legges vekt på gode materialer som varer og høy kvalitet på byggene som oppføres. Videre terrenginngrep i området skal begrenses. For øvrig skal man forholde seg til rammene i gjeldende plan, og bebyggelsen skal planlegges/prosjekteres i tråd med gjeldende teknisk forskrift.

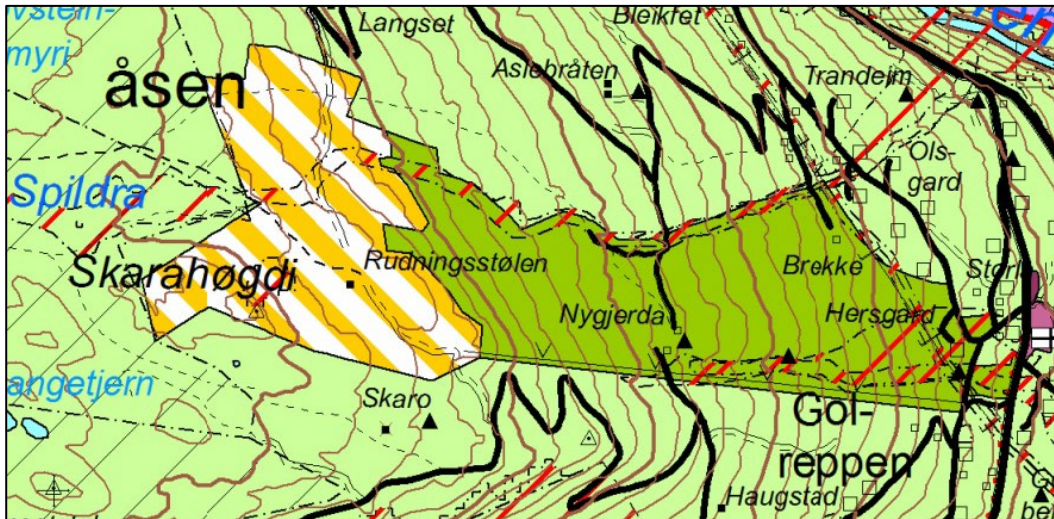
F) TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planområdet ligger i et område som gradvis har endret karakter fra naturlandskap til hytteområde og alpinanlegg, i tråd med gjeldende planer. Det vurderes at en reguleringsendring, som i det vesentligste vil videreføre gjeldende plan, ikke vil gi særlig innvirkning på landskap og omgivelser.

G) FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Kommuneplanens arealdel

Arealet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (fritidsbebyggelse) i Kommuneplanens arealdel for Gol kommune 2021 – 2033, vedtatt 30.05.24.



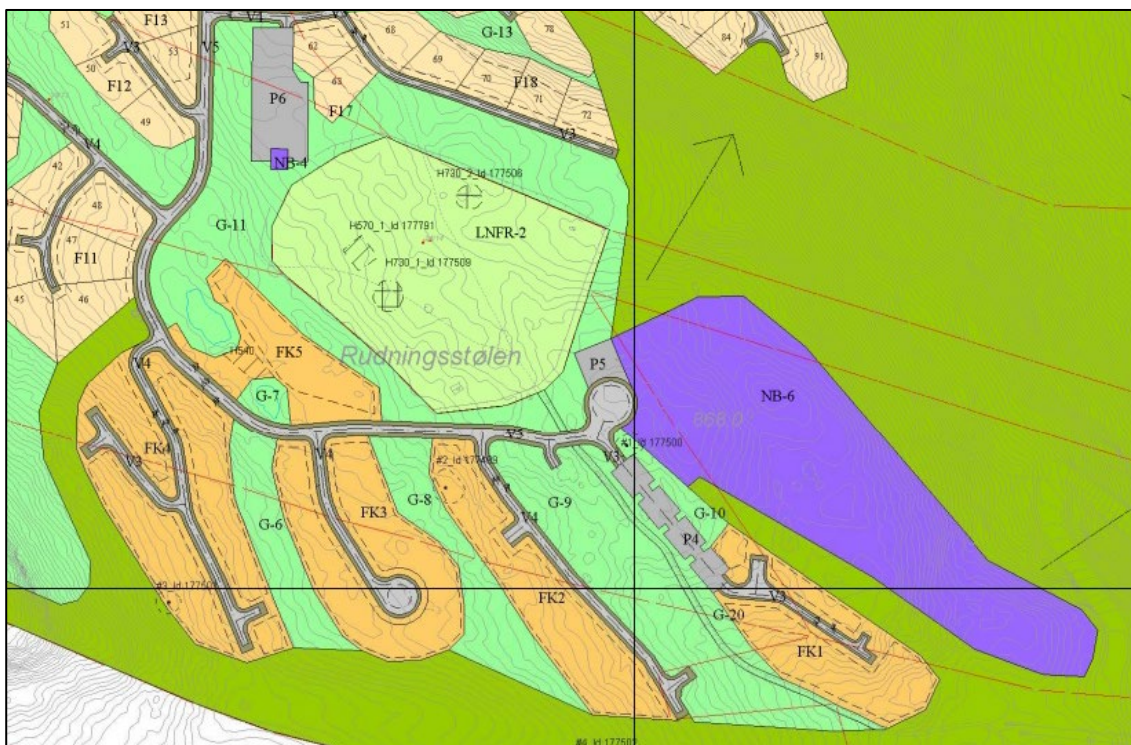
Figur 4: Utsnitt fra plankartet til Kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bebyggelsesformål.

Skagahøgdi er her omtalt som et satsningsområde for fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan

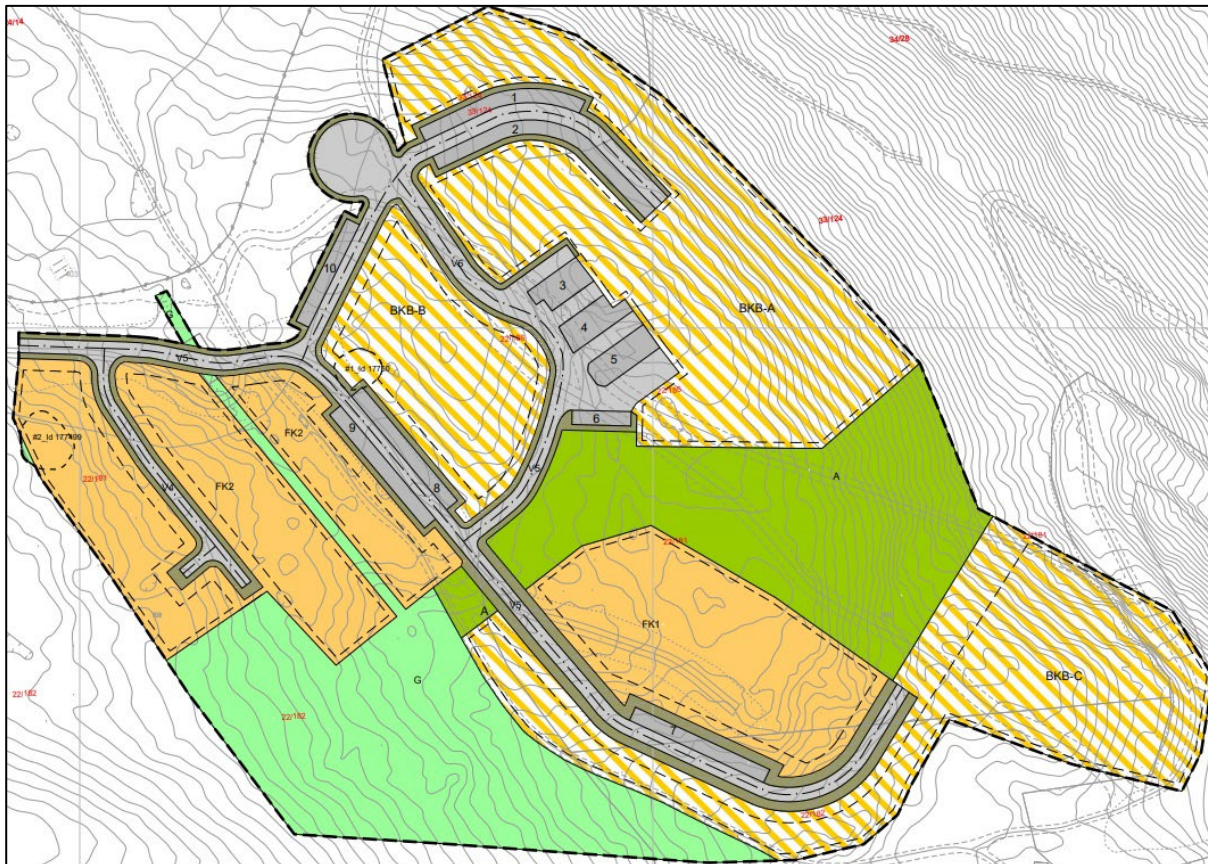
Skagahøgi-området er regulert i to planer:

- «Detaljregulering, Gol skipark Skagahøgdi» (plan-id 2012012, vedtatt 03.03.2015).



Figur 5: Utsnitt fra plankartet til Detaljregulering, Gol skipark Skagahøgdi.

- «Reguleringsplan for NB6 og deler av planområde for Skagahøgdi» (reguleringsendring/detaljregulering for deler av ovennevnte plan, vedtatt 18.09.2018).



Figur 6: Plankartet til Reguleringsplan for NB6 og deler av planområde for Skagahøgdi.

Reguleringsbestemmelsene er innarbeidet i planen for Skagahøgdi, slik at det er felles bestemmelser.

I den første planen lå et krav om detaljregulering av felt «NB6». Samtidig ble det gjort noen justeringer som følge av endret plassering av skiheis m.m.

Ny plan overstyrer eldre regulering, men det er enkelte forhold i skjæringspunktet mellom planene der planforutsetningene er noe uryddige.

Planinitiativet omfatter i all hovedsak arealer som er regulert i den seneste planen. I området som planinitiativet omfatter er det 7 bebyggelsesfelt med varierende grad av utnyttning og ulike arealformål.:

- **Bebyggelsesfelt FK 1-2**
 - Regulert til «fritidsbolig konsentrert»
 - Her kan det bygges leiligheter med gesimshøyde opptil 6 m og mønehøyde 9 m.
 - Tillatt bebygd areal BYA = 20 % av formålsarealet for områdene regnet under ett. (Parkering inngår i beregningsgrunnlaget).

VITRE O

- BKB A–C
 - Regulert til Kombinert formål hotell/overnatting, bevertning og fritidsbebyggelse konsentrert
 - Utnyttelsesgraden varierer fra:
 - BKB-A: %-BYA = 60%. Maks mønehøyde er 10 m.
 - BKB-B: %-BYA = 30%. Maks mønehøyde er 12 m.
 - BKB-C %-BYA = 30%. Maks mønehøyde er 10 m.
- FK5
 - %-BYA = 20% (formålsarealet for områdene FK1 – FK6 regnet under ett).
- F17
 - %-BYA = 20%.

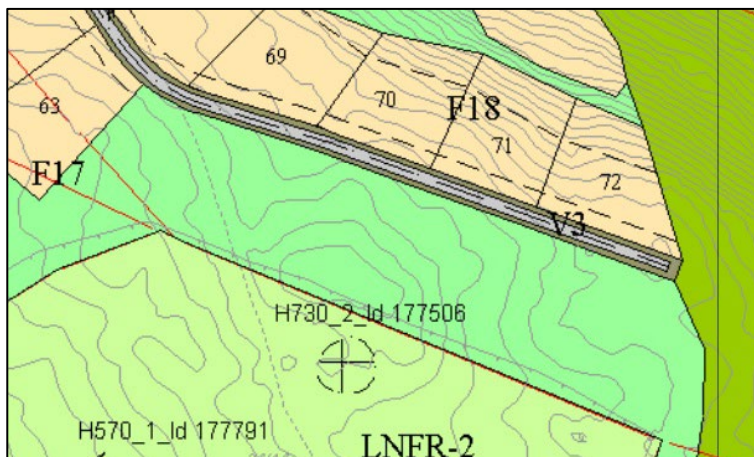
Oversikt over områder i planen som vurderes som aktuelle for justeringer gjennom planendring:



Figur 7: Illustrasjon oversikt planendringer. Se vedlegg for bedre lesbarhet.

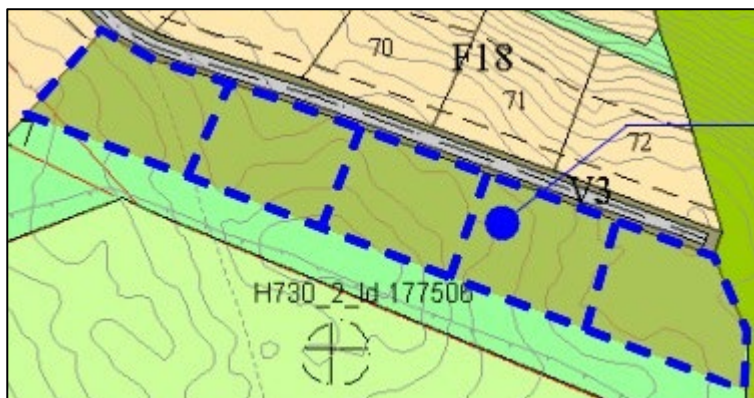
Konkret gjelder det seks «endingsområder», som gjennomgås nærmere i oversikten under:

Endringsområde 1



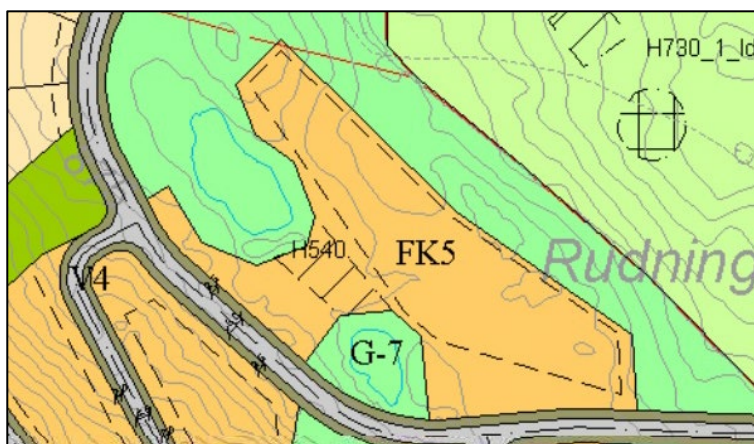
Figur 8. Utsnitt fra plankartet som viser del av felt G-11 m.m.

Del av grønnstruktur «G11» foreslås omdisponert til fritidsbebyggelse – frittliggende, som en videreføring av felt «F17», på sørsiden av veg «V3», dvs. i forlengelse av tomtene benevnt 62 og 63. Det skal fortsatt være et gjenværende belte grønnstruktur inn mot LNFR-2, der traseen for langrennsrundløypen skal gå. Prinsipp for utvidelse av «F17» vises i figur 9 under.



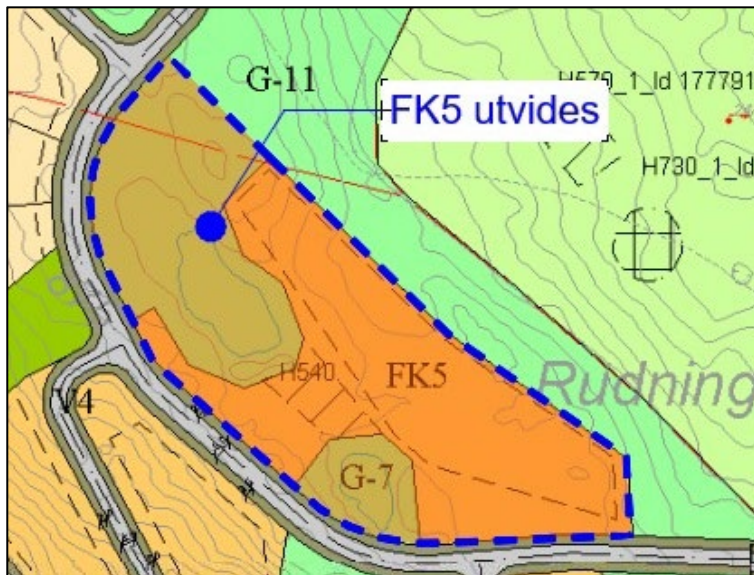
Figur 9. Prinsipp for utvidelse av felt F17, med 5 tomter for frittliggende hyttebebyggelse.

Endringsområde 2



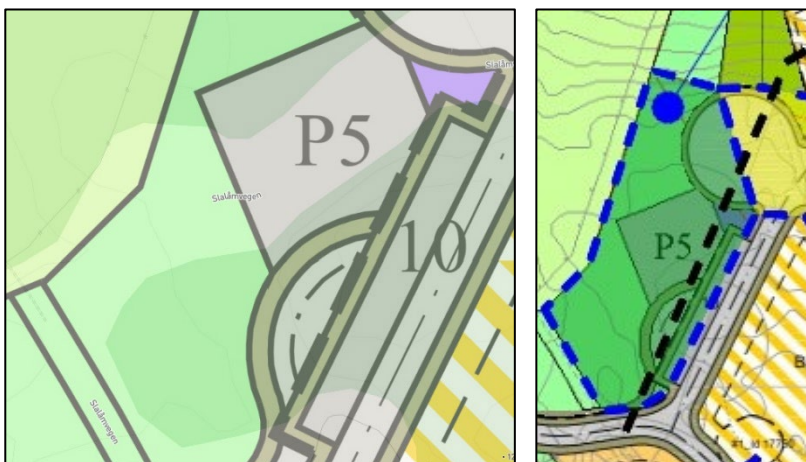
Figur 10. Utsnitt fra plankartet som viser felt «FK5» m.m.

Felt «FK5» ønskes utvidet noe inn i grønnstruktur «G-11» sin vestre del, samt erstatte felt «G-7» i sin helhet. Dette feltet har en noe uhensiktsmessig form, samtidig som den regulerte grønnstrukturen har lav verdi, og derfor vil kunne være bedre utnyttet til utbyggingsformål. Prinsipp for utvidelse vises i figur 11 under.



Figur 11. Prinsipp for utvidelse av felt «FK5», med arealer for konsentrert fritidsbebyggelse.

Endringsområde 3

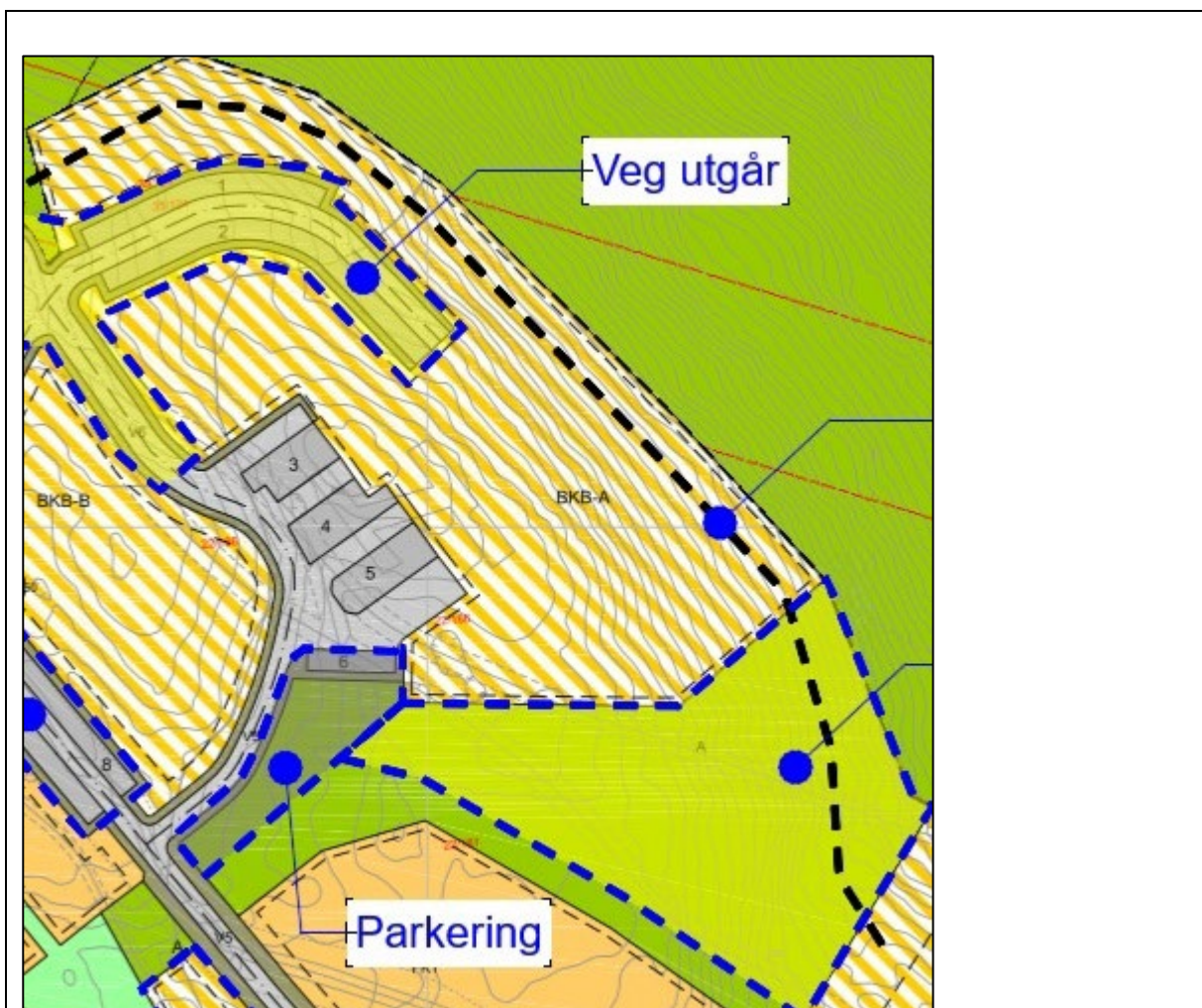


Figur 12 og 13. Utsnitt fra gjeldende plankartstatus der bla. parkering «P5» og snusirkel har blitt «liggende igjen» i overgangen mot ny regulering, der snusirkelen er plassert annet sted (kart via kommunens planinnsyn via kommunekart.com).

Arealformålene er ikke helt konsistente i skjæringspunktet mellom 2015- og 2018-planene for området rundt «P5». Formålene kan i hovedsak avsettes til grønnstruktur, så lenge adkomstvegen til «BKB-C» ivaretas (se mer om vegtraséen i neste punkt).

Endringsområde 4

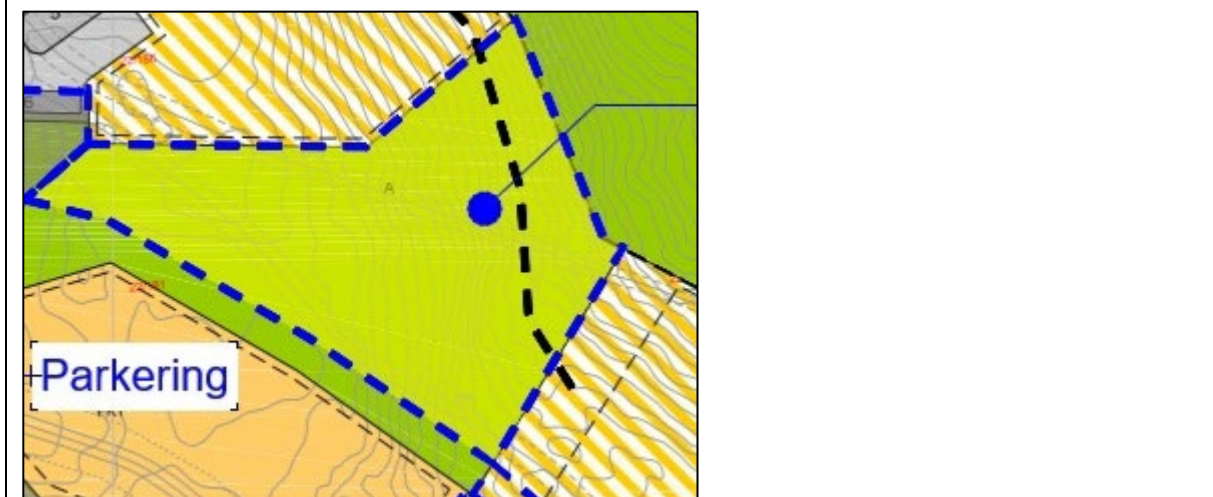
Adkomsten til felt «BKB-C» er i gjeldende plan regulert fra sør. For å få en bedre tilgang til dette feltet og østre deler av felt «BKB-A», ønskes traséen flyttet slik at vejen kommer nordfra inn i felt «BKB-C».



Figur 14. Utsnitt som viser prinsipp for adkomst til felt BKB-C med svartstiplet strek.

Vegarealet som er regulert fram til «BKB-A» (merket «veg utgår» i figur 14) blir overflødig som følge av den nye adkomstløsningen. Den regulerte vegen kan omreguleres til bebyggelsesformål.

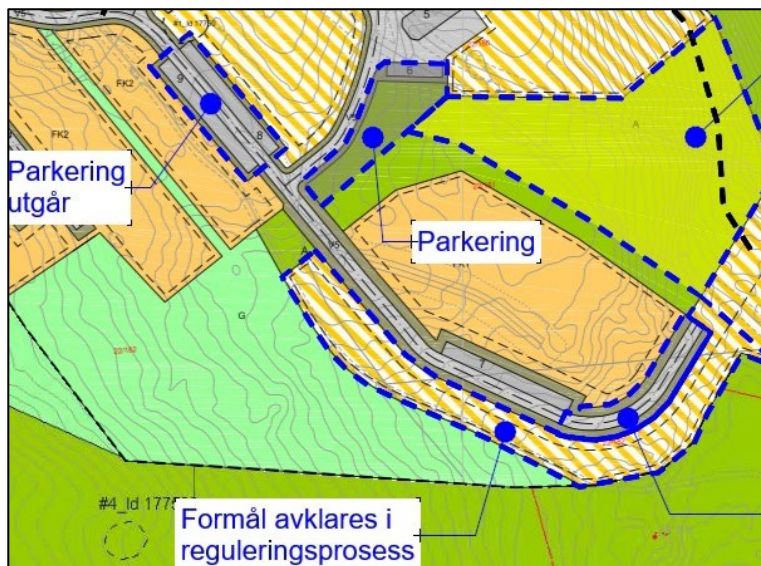
Endringsområde 5



Figur 15. Kart som viser del av felt «A» (skianlegg) mellom bebyggelsesfeltene «BKB-A» og «BKB-C».

Det ønskes en formålsjustering av området rundt varmestua – dvs. felt «A» – fra formål skianlegg til et kombinert bebyggelsesformål. Dette vil gi en bedre fleksibilitet i planen, og samtidig legge til rette for de fellesfunksjoner det er behov for.

Endringsområde 6



Figur 16. Kart som bl.a. viser del av overflødig veglenke (t.h.) og prinsipp for omdisponering av p-arealer

Endringen av vegtraséen som leder til «BKB-C» (jf. beskrivelse til endringsområde 4), vil føre til at deler av tidligere regulert adkomst kan omdisponeres. I dette området skal det samtidig sikres en nedfart i skianlegget. I området gjøres en vurdering av tilstøtende utbyggingsformål (merket «formål avklares i reguleringsprosess» i figur 16).

I planen skal man forsøke å samle den felles parkeringen i området mest mulig, slik at parkeringen langs veg kan fjernes (merket «parkering utgå» i figur 16). Samtidig bør det legges til rette for parkering inntil området der parkeringen til leilighetsbyggene ligger (merket «parkering» i figur 16).

Det skal samtidig gjøres en gjennomgang av reguleringsbestemmelsene, for å sikre koherens.

H) VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er gjort en innledende utsjekk i relevante databaser og gjeldende regulering, for å kartlegge vesentlige interesser i området for reguleringsendring. Det er pågående prosess for frigivelse av de automatisk fredede kulturminne innenfor planområdet. Det vurderes ikke å være vesentlige interesser som berøres av endringen.

VITRE O

I) HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det ble laget en ROS-analyse for området til reguleringsplanen i 2015. Det vurderes ikke å være noen fremtredende problematikker innenfor planområdet/ved tiltaket som krever særskilt oppfølging/omtale utover det som ligger i gjeldende plan. Behovet for å utarbeide en ny ROS-analyse ifm. foreliggende endring avklares med kommunen innledningsvis i planprosessen.

J) HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Følgende berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart: Statsforvalteren, Buskerud fylkeskommune, NVE, Statens vegvesen, Føie, Hallingdal renovasjon IKS – i tillegg til grunneiere og naboer. Listen avklares endelig med Gol kommune før varsel om planoppstart.

K) PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Det ønskes tett og god dialog med kommunen. Det legges primært opp til en medvirkningsprosess etter de prosessuelle kravene i plan- og bygningsloven. Ytterligere medvirkning/informasjon vil kunne aktualiseres ved behov.

L) VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSENTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVA-RETATT

Forslagsstiller har gjort en vurdering av om tiltaket omfattes av **§ 6, § 7** eller **§ 8** i kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften.

De foreslåtte endringene vil være av et begrenset omfang i et område der det allerede foreligger utbyggingsplaner. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planinitiativet legger opp til noe mer utbyggingsareal enn gjeldende reguleringsplaner, men det vurderes likevel ikke å utløse krav til ytterligere konsekvensutredning utover det som allerede er gjennomført ifm. kommuneplanen forut for gjeldende planer, samt de vurderinger som ble gjort i reguleringsplanen fra 2015 (ref. rapporten «Utredning av konsekvenser ved forskyvning av utbyggingsområde ved Skagahøgdi», datert 10.02.14 v/ 1.2.3... Sivilarkitekter AS). Arealbruksendringene skal vurderes i plandokumentene som følger saken til offentlig ettersyn.

VEDLEGG

- 1) Illustrasjon oversikt planendringer
- 2) Vegtegning – foreløpig