



Planbeskrivelse Kjoslia 3 Gausdal kommune

Utarbeidet for Amund Nustad,
Guro Ihler
Knut Enger Olsen

29. august 2017

Geir Østerheim
arkitekt mnal

Innhold:

1.0 Innledning.	S 3
1.1 Bakgrunn for planarbeidet	S 3
1.2 Eiendoms og eierforhold	S 3
1.3 Planlegger	S 3
2.0 Planområdet	S 4
2.1 Beliggenhet	S 4
2.2 Arealets størrelse	S 4
2.3 Dagens situasjon/ eksisterende arealbruk	S 4
2.4 Utsnitt kommunedelplan	S 5
3.0 Offentlige planer og tillatelser	S 6
3.1 Eksisterende planer og tillatelse	S 6
3.2 Lovverket	S 6
4.0 Planprosess	S 7
4.1 Oppstart møte	S 7
4.2 Merknader til varsel om oppstart	S 8
4.3 Sammendrag og kommentarer til innkommende saker	S 8 - 9
5.0 Beskrivelse av detaljreguleringen	S 10
5.1 Atkomst	S 10
5.2 Tomteinndeling	S 10
5.3 Reguleringskart	S 11
6.0 Miljø og samfunn	S 12
6.1 Topografi og solforhold	S 12
6.2 Kulturminner og kulturmiljø	S 12
6.3 Naturmangfold	S 12
6.4 Landbruk	S 12
6.5 Samfunn	S 13
6.6 Trafikkforhold	S 13
6.7 Skiløype	S 13
6.8 Friluftsliv og rekreasjon	S 13
6.9 Barn og unges interesse	S 13
6.10 Befolkningens helse	S 13
6.11 Teknisk infrastruktur	S 14
6.12 Avfallshåndtering	S 14
7.0 Flomfare	S 14
Vedlegg 1	
Rapport Overvannsløsning	
Vedlegg 2	
Varslingsdokument	
Vedlegg 3	Innspill til varsel om oppstart
Vedlegg 4	
Ros analyse	

Kjoslia 3

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Bakgrunnen for planarbeidet er ønske fra grunneierne om å regulere området til fritidstomter i henhold til kommunedelplanen Veslesetra vedtatt 26.05.2016.

Området sør og øst for Veslesetervatnet er allerede utnyttet til dette formålet.

1.2 Eiendoms og eierforhold

Gnr/Bnr	Grunneier
197/1	Amund Nustad
205/1	Guro Ihler og Knut Enger Olsen

1.3 Planlegger

Geir Østerheim har utarbeidet planen, Østerheim har lang erfaring med reguleringsarbeid.

2.0 Planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet viser et nytt hyttefelt ved Veltjern, ca. 600m øst for Auslid seter ved Skei i Gausdal kommune.

Planområdet Kjoslia 3 ligger ca 600m øst for Austlidseter ved Austlid Fjellstue. Mot vest grenser det til eksisterende hovedveg fra Skei til Glåmhaugen og områdene lengre sør. Mot sør og vest grenser byggeområdene til gamle vinterstengte seter veger. Disse er blir brukt som skiløyper vinterstid. Hele planområdet er innenfor eksisterende reguleringsplanen Austlid-Glåmhaugen.

Planområdet ligger i en svak helling mot vest, har gode solforhold og utsikt mot Veltjern og landskapet bak. Området ble åpnet for utbygging gjennom den nye «Kommunedelplanen for Veslesetra" som ble vedtatt 26-05-2016.

Planområdet er merket BFR-F11 i kommunedelplanen.

2.2 Arealet størrelse

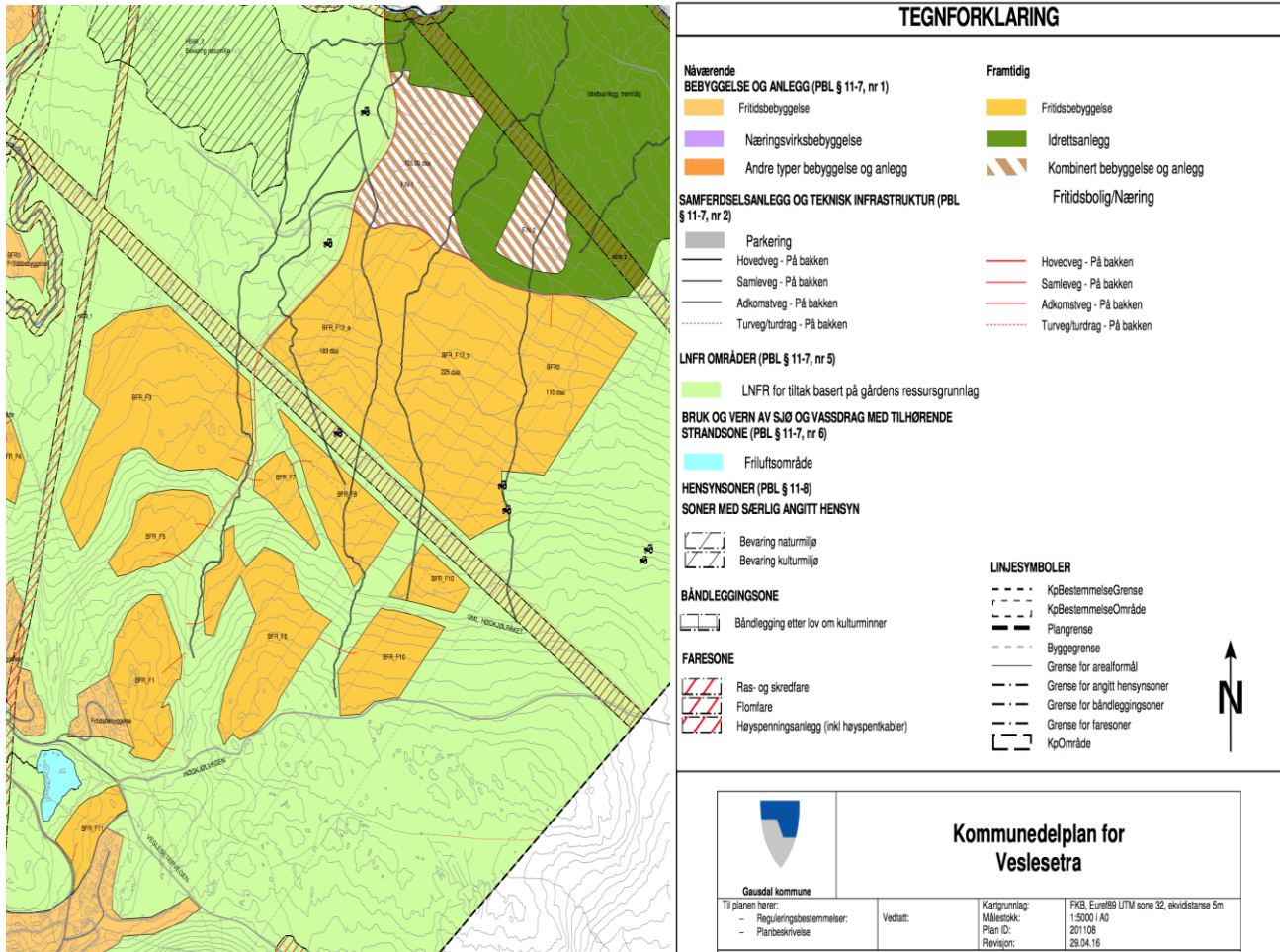
Planområdet for detaljreguleringen er totalt 44,6daa.

2.3 Dagens situasjon/eksisterende arealbruk

Planområdet ligger på et lite høydedrag. Mot sør-øst, på den andre siden av den gamle setervegen er det bygget ut hyttetomter. Disse hyttene ligger noe høyere i terrenget. Eksisterende hyttebebyggelse vil se den nye tomtene fra dette området, men vil ikke miste utsikten.

Vegetasjon og natur. Alle tre planområdene Kjoslia 1, 2 og 3 ligger i et skogsområde. Skogen er klassifisert fra lav bonitet til ikke drivverdig skog. Grunnforholdene er betinget av fjellkoller, samtidig er det et sammenhengende løsmasse-dekke.

2.4 Utsnitt kommunedelplan



3.0 Offentlige planer og tillatelser

3.1 Eksisterende planer og tillatelser

I kommunedelplanen for Veslesetra vedtatt 26.05.16 ligger planområde inne som «Framtidig fritidsbebyggelse».

Politisk vedtak som ligger til grunn for planarbeidet.

Reguleringsplanen, sammen med Kjoslia 1 og Kjoslia 2 skal følge hovedmålsettingen i «Kommunedelplanen for Veslesetra», vedtatt den 26/05-2016.

Rammer og retningslinjer for planarbeidet.

Som grunnlag for planarbeidet ligger kommunedelplanens arealdel som viser planområdet, markert BFR-F11 som Framtidig Fritidsbebyggelse.

3.2 Lovverket

Plan og bygningsloven

Det blir arbeidet fram reguleringsplan som er i samsvar med plan og bygningslovens Bestemmelser.

Naturmangfoldsloven

Tiltaket kommer ikke i konflikt med områder som er vernet av naturmangfoldloven.

Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, MIS m.fl. er benyttet for å kontrollere om det foreligger spesielt viktige registreringer.

Kulturminneloven

Tiltaket kommer ikke i konflikt med områder som er berørt av kulturminneloven. Hele Planområdet er befart i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen for Veslesetra i 2013.

Vannressursloven

Tiltakshaver vurderer slik at det ikke er nødvendig med en tillatelse fra sektormyndighet i forhold til påvirkning av eksisterende vassdrag.

Øvrig lovverk

Det er ikke kjent at tiltaket må vurderes opp mot annet lovverk.

4.0 Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

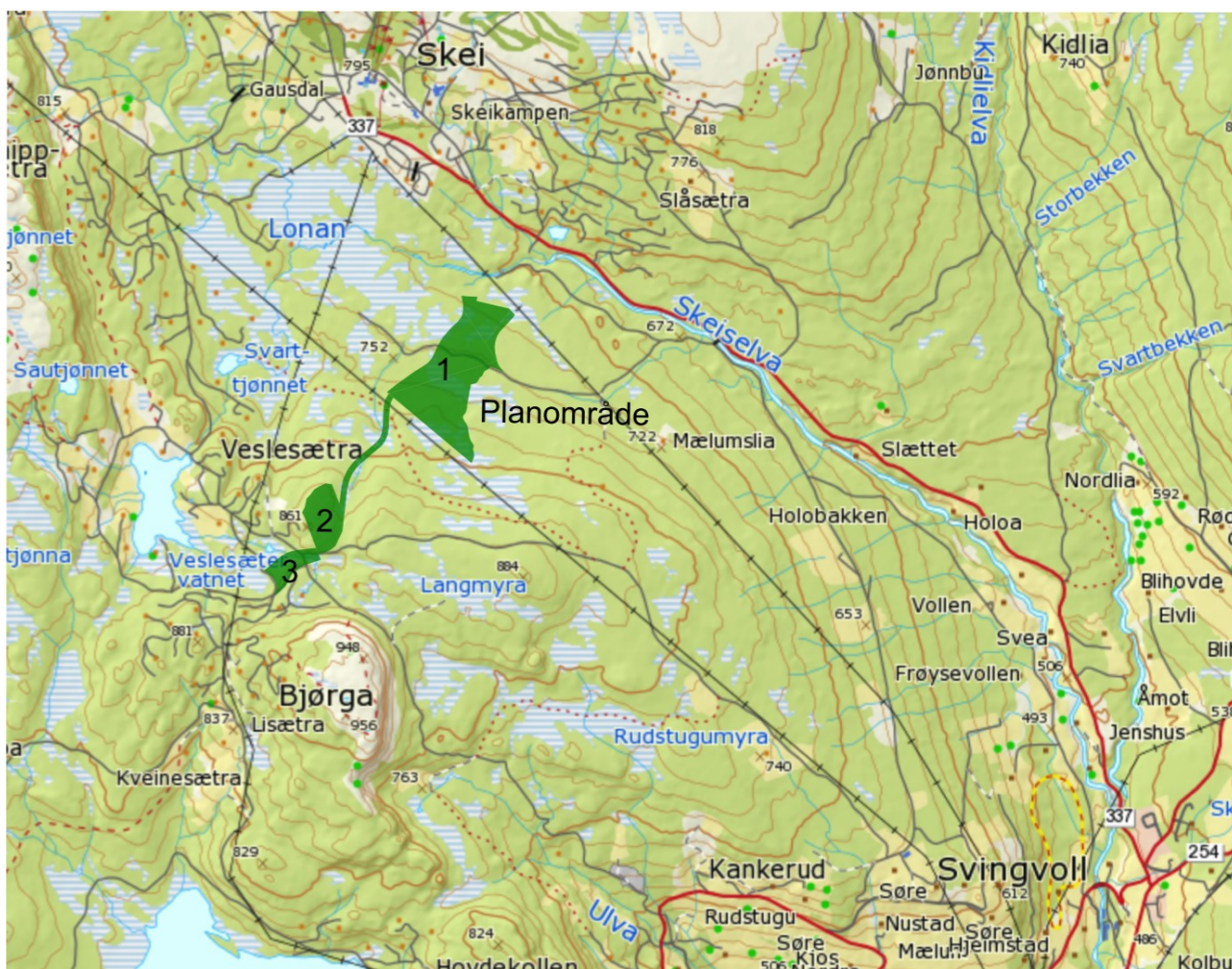
Oppstartsmøtet for planarbeidet ble holdt på kommunehuset i Gausdal kommune den 10. juni 2016. Kunngjøring til offentlige etater og organisasjoner ble sendt den 22. mars 2017. Det var også varslet oppstart med annonse i lokalavisa GD.

Tiltaket er vurdert som ikke utredningspliktig i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger.

Planen er en av tre sammenhengende planer, Kjoslia 1, Kjoslia 2 og Kjoslia 3.

Oppstart kunngjøring om alle planene ble gjort samtidig.

Kartet viser de tre planområdene.



4.2

Det er mottatt innspill på varsel fra følgende:

- Fylkesmannen i Oppland
- Oppland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen
- Eidsiva nett AS
- Statnett
- NVE- region øst
- Lillehammer brannvesen
- Glåmhaugen hyttevel

4.3 Sammendrag og kommentarer til innkomne saker

Forslagstiller kommenterer innspillene med blått

1 Fylkesmannen i Oppland.

Sammendrag:

Fylkesmannen i Oppland forventer at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Prosess og planforberedelse forventer Fylkesmannen blir fulgt opp. Det henvises til «Fylkesmannens forventinger til kommunal planlegging i Oppland».

[Tas til etterretning.](#)

2 Oppland Fylkeskommune

Sammendrag:

Oppland Fylkeskommune, 18-04-17

Oppland Fylkeskommune påpeker inngjerdet tomteareal på 400m² og BYA på 230m² som de mener er svært stort.

[Inngjerdet område er satt til 400m². BYA er 25%. Tiltatt bruksareal skal ikke overstige 230m².](#)

[Det inkluderer parkeringsarealer. Hytter med kjeller skal hovedplan ikke overskride 140m² BRA.](#)

[.Dette er i henhold til gjeldende kommunedelplan.](#)

Oppland Fylkeskommune, kulturarvenheten, 27-04-17

Oppland Fylkeskommune, kulturarvenheten har foretatt arkeologiske undersøkelser i forbindelse med kommunedelplanen.

Det er derfor ikke nødvendig med ny undersøkelse nå. [Tas til etterretning.](#)

3 Statens Vegvesen

Sammendrag:

SVV påpeker behovet for trafikkanalyse som vurderer kapasitet og trafikksikkerhet.

[Dette blir gjennomført i reguleringsplanen „Adkomst til Skeikampen skiarena“. denne planen omfatter hovedvegen fra skistadion og fram til fylkesvegen. Det ble varslet oppstart på denne 16.10.2017.](#)

SVV anbefaler at samlevegen blir prosjektert gjennom området for å få en riktig veglinje i reguleringplanen. Hovedvegen er planlagt slik at kurver og stigningsforhold er i henhold til vegstandard.

SVV påpeker også hensynet til trafikksikkerhet.

Hovedvegen er planlagt med gang og sykkeveg, med 3m avstand til veglinje der dette ikke krever for store terrenginngrep.

4 Eidsiva Nett AS

Sammendrag:

- Eidsiva Nett påpeker behovet for etablering av nødvendig teknisk infrastruktur. OK
- Det må sikres adkomst for lastebil til nettstasjoner i planområdet. OK
- Dersom planarbeidet utløser behov for endring av eksisterende anlegg eller nye må Eidsiva Nett involveres tidlig i tidlig fase. OK

5 Statnett

Sammendrag:

- Statnett ønsker at deres ledningsnett markeres på plankartet, samt at hensynssone blir markert. OK, dette gjelder Kjoslia 1.

6 NVE.

Sammendrag:

NVE gjør oppmerksom på at det er vesentlig å tenke helhet når det gjelder overvann, flom og vassdragshensyn. OK Per Ingvald Kraft Hydrogeolog fra Asplan Viak har utarbeidet en rapport som omhandler disse temaene. Se vedlegg.

7 Lillehammer brannvesen.

8 Sammen drag:

Lillehammer brannvesen har oversendt veileder «tilrettelegging for rednings og slokkearbeider. Tas til etterretning.

9 Glåmhaugen hyttevev.

Sammendrag:

Glåmhaugen hyttevev ønsket befarung vedrørende tomteplassing.

Planlegger og grunneiere har vært i kontakt med hyttevelet og oversendt utkast til plankart. Det er vært avholdt en befarung og gjennomgang med leder av hyttevelet, samt nærmeste naboer av Kjoslia 3. Etter en gjennomgang, har tomtene på øverste rekke blitt trukket lengre «nedover» i planområdet. Det er også lagt inn 6m byggegrense på disse 4

tomtene som ligger framfor eksisterende hytter i Austlid Glåmhaugen hyttegrend. Dette gjelder tomter H7-1 til H7-4.

5.0 Beskrivelse av Planforslaget

Området er foreslått regulert med 15 hyttetomter og tre adkomstveger. Det åpner for et sammenhengende «belte» som ikke blir bebygget. Dette er gjort for å gjøre omkringliggende områder bedre tilgjengelig og åpent for eksisterende og nye hytteeiere.

5.1 Atkomst

Tomter og veger er planlagt slik at hytteplassering skal utføres på en mest mulig skånsom måte, uten for store terrenginngrep.

Internvegen V2-1 får avkjøring fra ny hovedveg som er planlagt fra Liesetervegen til skistadion. Krysset er tegnet og planlagt for å varetta trafikksikkerheten.

Internvegen V3 har avkjøring fra Liesetervegen, krysset er planlagt for å ivareta trafikksikkerheten.

Tomt H8-3 har avkjøring direkte inn på Liesetervegen, dette er gjort for å redusere antall meter internveger og kunne plassere tomtene på en mer hensiktsmessig måte.

Kryss inn på hovedveg er planlagt med 4*60 m frisiktlinje

Kommunedelplanen åpner for muligheten til å bygge ut Kjoslia 3, før den nye hovedvegen er bygd. Da blir trafikken styrt inn på eksisterende vegnett gjennom veslesetervegen, antall hytter dette gjelder vil ikke påvirke trafikken på eksisterende vegnett i særlig grad.

V1, V2 og V3 er nye veger. V4, V5 og V6 er eksisterende veger.

I nordenden er V6 flyttet noe for å få en ny kryssløsning med V5.

V1 er foreslått å krysse på bro over skiløypa og bekken. Det må til en terrengjustering for å få det til.

Veier og kryss er utformet slik at det ivaretar tilgjengeligheten for utrykningskjøretøy.

Hovedvegen er veg klasse 2 med minimum 5,5m kjørebane inkl. vegskulder.

5.2 Tomteinndeling

Tomtene har en størrelse fra ca 0,7daa til i overkant 1,0daa.

Tomtene sin utforming gjør det mulig å følge kotene med hovedmøne retning.

Hele planområdet er på 44,6daa. Etter befaring og gjennomgang med naboer i Glåmhaugen hyttegrend ble det bestemt at tomtene trekkes lengre ned, slik at den øverste rekka kommer lavere i terrenget.

5.3 Tomtekart



6.0 Miljø og samfunn

6.1 Topografi og solforhold.

Kjoslia 3 ligger i et hellende terreng med fall mot vest og nord. Mot nord er det tildels bratt med fall ned mot en bekk. Der er god utsikt mot Bjørga i sør og åsen bak Veslesetervatnet i vest. Veltjernet er synlig fra hele planområdet. Mot nord og øst ser en skogkledde åssider. Solforholdene er gode uten noen nærliggende høyder som kaster skygger.

Planlagt fritidsbebyggelse følger avsatte områder i kommunedelplanen, deler av området rundt er bebygd gjennom reguleringsplanen for Austlid Glåmhaugen. Endringen av landskapet vil ikke være stor.

Det er hensyn tatt plassering av tomtene slik at disse får en terrengetilpassing som er best mulig, det er avsatt et LNF område som går igjennom hele reguleringsplanen, dette er gjort for å beholde tilgjengeligheten til ubebygde arealer. Dette fører også til at tomtene får en bedre terrengetilpassing og ikke oppleves som dominerende.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Gjennom kommunedelplanen er dette avklart iforhold til kulturminner.

6.3 Naturmangfold

Forholdet til naturmangfold er avklart gjennom arbeidet med kommunedelplan Veslesetra. Grenser for fritidsbebyggelse er opprettholdt, det er justert noe på hovedvegen gjennom området. Dette gjelder fra Kjoslia 3 til Kjoslia 2, for å få en bedre terrengetilpassing er vegen flyttet ned til Høggjølvegen. Veggen som er justert i fra kommunedelplanen er ca 300m lang.

Området og tiltaket er vurdert i henhold til naturmangfoldsloven 19. juni 2009 § 7 og §§8-12. Prinsippene i §§ 8-12 er fulgt samsvar med § 7.

I henhold til kunnskapsgrunnlaget funnet tilstrekkelig. Tiltaket berører ikke i stor grad naturmangfold, sårbare eller truede arter eller økosystemer.

Føre var prinsippet i §9 er vurdert og det er ikke funnet at tiltaket er en risiko for vesentlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Planområdet er allerede berørt av hyttebygging og aktivitet knyttet til dette. Det er ikke kjent at denne planendringen vil ha stor innvirkning på økosystemet i henhold til § 10.

Det er ikke kjent at det er behov for å benytte seg av bestemmelsene i § 11-12 om kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

6.4 Landbruk

Utbyggingsarealet er lite og vil påvirke beitebruk i liten grad, gjerding blir beskrevet i reguleringsplanen

6.5 Samfunn

6.6 Trafikkforhold

Gjennom kommunedelplanen er det avsatt areal til ny adkomst fra Skeisvegen gjennom område Kjoslia og knyttet sammen med Liesetervegen på østsiden av Velttjernet. Dette er for å avlaste eksisterende vegnett. Hovedvegen blir planlagt med gangveg, og planfrie kryssinger for skiløyper. Dette blir omhandlet i utbyggingsavtale. Vegene er planlagt og tegnet med mindre stigning en 10 %.

Hovedvegen får vegklasse 2, min 5,5m bredde. Gang og sykkelbane er lagt inn med 3m avstand til vege, dette er på noen partier smalere for å unngå for store terrenginnrep.

Plan som er under utarbeidelse gjelder fra skistadion og krysset til fylkesvegen. Denne planen ble sendt på høring 16.10.2017 planen heter Adkomst til Skeikampen skiarena, denne planen behandler trafiksikkerheten videre når det gjelder trafikkmengde ved krysset til fylkesvegen.

6.7 Skiløypetraseén

Det har vært flere forslag på hvor og hvordan skiløypa skal krysse hovedvegen. Et forslag har vært å krysse i en kulvert ved sørenden av planområdet. Et annet å krysse med bro over vege i samme området.

Etter en befarung med grunneier og representant for løypekomiteen ble det bestemt at kryssingen skal være ved nordsiden av byggeområdene, ved siden av bekken og at skiløypa skal krysse under vege. Her er det et dalsøkk som bekken renner i og med bratte kanter på hver side. Kryssningsstedet vil, tross en del terrenginnrep, være det mest skånsomme.

6.8 Friluftsliv og rekreasjon

Friluftsliv og rekreasjon er i varetatt ved et gjennomgående grønn sone, som binder område sammen med resterende turområde.

6.9 Barn og unges interesse.

Detaljreguleringen vil ikke påvirke barn og unges interesser. Det er avsatt areal til NLF områder i planen som er lett tilgjengelig fra tomtene.

6.10 Befolkningens helse

Detaljreguleringen vil ikke påvirke befolkningens helse.

6.11 Teknisk infrastruktur

Det er satt av plass til transformator ved V3. Eidsiva har en transformator som forsyner nabohyttene og de vil se om den har kapasitet til også å forsyne dette området. Er det nok kapasitet på eksisterende transformator vil ikke denne transformatorplassen bli tatt i bruk.

Vann og avløp skal kobles til det kommunale VA-nettet. VA-ledninger og annen infrastruktur som kabler legges i veg trasseéne og kan, der det er nødvendig legges i landbruksområdene. Kjoslia 3 kan kobles på det eksisterende VA nettet, ved krysset til Liesetervegen før hovedvegen fra skistadion blir bygd. Hovedvegen fra skistadion skal bygges med ny hovedtilførsel som sammenkobles med kommunens sin ledning ved Skeiselva.

6.12 Avfallshåndtering

Det er ikke satt av noe spesielt område for avfall. Glør har ikke sendt inn innspill. De har to moderne anlegg i nærheten, ett ved avkjøringa til Glåmhaugen og ett ved utosen til Veslesetervatnet. Det er også et miljøtorg ved utkjøringa ved fylkesvegen ved det gamle renseanlegget ved Skeiselva.

7.0 Flomfare

Når det gjelder håndtering av overvann og eventuell flomfare er det leid inn hydrolog Per Kraft fra Asplan Viak. Hans konklusjon er nedenfor, rapporten er vedlagt.

1 **KONKLUSJON OVERVANNSHÅNDTERING**

Vi vil anbefale at overvann fra tette flater, dvs. takareal, ledes til veg- og parkeringsareal for fordøyning og infiltrasjon. Fordøyningen i tilførte grove masser (pukk/grus) med infiltrasjon i underliggende stedlige masser vil utgjøre hoveddelen av avrenningen fra tette flater. Overvann vil på denne måten håndteres innenfor hver tomt og innenfor reguleringsområdet.

Det aktuelle området ligger i skrånende terreng med avrenning direkte til Velttjernet og det er ingen risiko for flompåvirkning/flomskader nedstrøms reguleringsområdet. Ovenfor utbyggingsområdet går veg med avskjærende veggroft. Nedbørfeltet ovenfor vegen er svært lite og vil ikke kunne generere flomvann som kan skade bygninger.

Bekken som drenerer områder oppstrøms og som går gjennom nordre del av reguleringsområdet, går i en dyp forsenkning og har ingen innvirkning eller flomskadepotensiale på aktuelt byggeområde.

Bekken som drenerer områder oppstrøms og som går igjennom nordre del av reguleringsområdet, går i en dyp forsenkning og har ingen innvirkning eller flomskadepotensiale på aktuelt byggeområde. Vedlagt i rapporten er det gjort egen flomberegning for denne bekken.

Utløpet fra Velttjernet og til Veslesetervatnet går under Lisetervegen. Stikkrennene under vegen har for liten dimensjon ved store nedbørsmengder, det renner da over vegen. Bytting

av disse stikkrennene vil være med i rekkefølgebestemmelsene. Dette vil da dimensjoneres for 200 års flom med 20% påslag.

Vedlegg 1

