

Planbeskrivelse

Detaljplan for Hallingdal Feriepark – Byggetrinn 2 ALTERNATIV 1 – gangbro over RV7



29.02.16 revidert 14.04.20



1 INNHOLDSFORTEGNELSE

2	Sammendrag.....	3
3	Bakgrunn	3
3.1	Hensikten med planen.....	3
3.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	3
3.3	Utbyggingsavtaler	3
3.4	Krav om konsekvensutredning?	3
4	Planprosessen	4
4.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	4
4.2	Dagens situasjon.....	4
5	Planstatus og rammebetingelser	6
5.1	Overordnede planer	6
5.2	Tilgrensende planer	6
5.3	Gjeldende planer	6
6	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	7
6.1	Beliggenhet	7
6.2	Avgrensing og størrelse på planområdet.....	7
6.3	Stedets karakter.....	7
6.3.1	Eksisterende bebyggelse	7
6.4	Landskap	7
6.4.1	Topografi og landskap	7
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	9
6.6	Naturverdier	9
6.7	Trafikkforhold	9
6.8	Teknisk infrastruktur.....	9
6.8.1	Vann og avløp.....	9
6.8.2	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	9
7	Beskrivelse av planforslaget.....	10
7.1	Planlagt arealbruk.....	10
7.1.1	Reguleringsformål og arealer	10
7.1.2	bebyggelse og anlegg	10
7.1.3	Grønnstruktur.....	17
7.1.4	Turveg.....	17
7.1.5	Flomfare	17
7.2	Parkering.....	18
7.3	Trafikkløsning	18

7.3.1	Tilknytning til overordnet vegnett.....	18
7.3.2	Utforming av veger.....	18
7.4	Kulturminner	18
7.5	Plan for vann- og avløp	18
7.6	Støy	18
8	Konsekvensutredning.....	19
8.1	Vurdering av krav om Konsekvensutredning.....	19
9	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	19
9.1	Overordnede planer	19
9.2	Landskap	19
9.3	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	19
9.3.1	Bakgrunn	19
9.3.2	Kunnskapsgrunnlaget (§8):.....	19
9.3.3	Føre var prinsippet (§9):.....	19
9.3.4	Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10):	19
9.3.5	Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11):.....	19
9.3.6	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode (§12):	20
9.3.7	Vurdering:.....	20
9.4	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	20
9.5	Barns interesser	22
9.5.1	RPR for barn og planlegging	22
9.6	Energibehov – energiforbruk.....	22
9.7	ROS	23
10	Innkomne innspill.....	24
10.1	Merknader	24
10.2	Kommentarer til merknadene	25

2 SAMMENDRAG

Planforslaget inneholder forslag til totalt 30 småhytter hvorav 7 er utleieenheter. Øvrige er fritidshytter tilrettelagt for salg. Høyt og lavt parken samt etablert minigolf ligger også delvis innenfor planområdet.

3 BAKGRUNN

3.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å endre områdene T1-T3 og S/T3 i gjeldende reguleringsplan til område for mindre hytteenheter samt aktivitetsområde. Videre er hensikten å etablere ny, sikker intern kjøreveg fra Hallingdal Feriepark i øst og inn på området (Vangen). Bakgrunnen for det er å unngå blanding mellom kjørende og gående ifbm de ulike aktivitetene i området.

3.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagstiller er Hallingdal Feriepark Eiendom AS.

Plankonsulent har vært DBC AS avd. Arkitektur, som er overtatt av HRP AS fordi DBC AS er solgt og fusjonert inn i HRP AS. Selskapet har sitt hovedkontor i Oslo, men har også virksomhet og avdelingskontor på Gol i Hallingdal. Oppdragsgivere er både offentlige og private. Selskapet gjør bruk av avansert IKT- verktøy og tilbyr et fagnettverk både i og utenfor Hallingdal Næringshage som bidrar til stor fleksibilitet, kompetanse og kapasitet. Prosjektleder for denne planen er Ingar Dalen, mob 4055 7522, mail: post@skarvhytta.no.

Eierforhold

Matrikelnr	Navn	Adresse	Poststed
115/5,6	Nils Vangen v/Hans Gunnar Vangen	Odd Sørli veg 18	7059 Jakobsli
	Hans Gunnar Vangen	Odd Sørli veg 18	7059 Jakobsli
115/82	ECO Energi as	Postboks 1050	104 Oslo

Hallingdal Feriepark Eiendom hadde avtale om kjøp av arealet til Vangen innenfor planområdet. Dette salget er gjennomført i den perioden planprosessen har pågått, så området eies nå av Hallingdal Feriepark Eiendom AS.

3.3 UTBYGGINGSAVTALER

Det eksisterer en utbyggingsavtale i dag som er godkjent av kommunestyret. STNR har vedtatt at det skal lages egen utbyggingsavtale ifbm denne planen.

3.4 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING?

Vi har vurdert omfanget slik at det ikke er behov for konsekvensutredning. Det er gjort nærmere rede for dette under kap. 8.

4 PLANPROSESSEN

4.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EVT. PLANPROGRAM

Planarbeidet ble startet med ett oppstartmøte med kommunen den 23.02.15. Under møtet kom administrasjon frem til at en slik forespørsel om omregulering til fritidsbebyggelse mest sannsynlig måtte til politisk behandling og at dette spørsmålet måtte vurderes nærmere. 24.02.15 får vi svar fra saksbehandler og konklusjonen fra kommunens side er at saka bør opp i både STNR og Formannskapet. STNR som planmyndighet og Formannskapet fordi de har hatt et prinsippvedtak om «kalde og varme senger». Planforespørselen ble behandlet i sektorutvalg for teknisk, næring og ressurs 17.03.15 (sak 15/15), Formannskapet 23.04.15 (sak 30/15) og kommunestyret 23.04.15 (sak 24/15).

Det ble da gjort følgende vedtak: «Ål kommunestyre har handsama søknad frå Hallingdal feriepark om å kunne regulere delar av areala på Vangen til fritidsbustader for sal og gjer følgjande vedtak:

Områda T2 og T3 i områdereguleringa Ål folkepark og ferieland, kan regulerast i ny reguleringsplan til små private fritidseiningar. Storleiken må koma tydeleg fram i føresegnene. Vangen er ein skjerna og avgrensa del av ferieparken og utgjer ein liten del av det totale utleigearealet. Det må koma tydeleg fram for kjøpar at ferieparken vil ha frivillig tilbakeleige av einingane maks 6 månadar i året. Området T1 skal framleis vere knytt til ferieparken med utleigeeiningar.»

Oppstartvarsel ble gjort med brev til alle parter dater 20.08.15 og annonse i Hallingdølen brev datert 20.08.15. Fristen for innspill ble satt til 19.09.15. Merknadene til oppstartvarslet er omhandlet i kapittel 10.

I forbindelse med gangveg over RV7 og ny adkomstveg fra Hallingdal Feriepark i øst og inn på området, ble det sendt ut nytt oppstartsvarel med utvidelse av planområdet 29.04.19. Høringsfristen for dette varslet var 16.05.19.

4.2 DAGENS SITUASJON

Detaljregulering Hallingdal Feriepark – byggetrinn 2 har vært til 1. gangs behandling 19.04.16. Planforslaget har vært ute til offentlig høring fra 28.04.16 til 13.06.16, og den har vært til 2. gangs behandling 20.03.18.

I perioden etter at detaljplanen ble påbegynt har det skjedd utbygging innenfor planområdet. Turvegen langsmed elvekanten er etablert. Området for flomfare er hevet til nødvendig nivå. Deler av støyskjerm er bygget frem mot avkjøringen til bolighus Vangen. Eksisterende avkjørsel til bolighus Vangen fra RV7 er stengt og det er oppført 9 fritidsboliger og 1 utleiebolig i området Se bilder under:



Turveg og hevet område for flomfare.



Støyvoll ved RV7 bygd og innkjøring stengt.



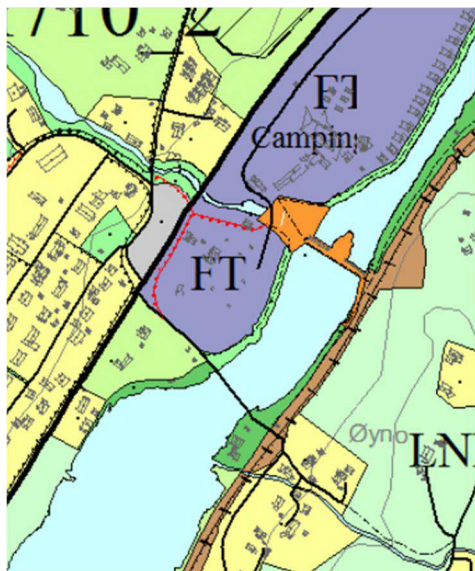
Fritidsboliger som er bygd.

5 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

5.1 OVERORDNEDE PLANER

- Kommunedelplan for Sundreområdet, godkjent 21.09.17, sak 52/17.

Utsnitt av kommunedelplan med omsøkte område:



Omsøkt område er regulert med benevnelse FT.

5.2 TILGRESENDE PLANER

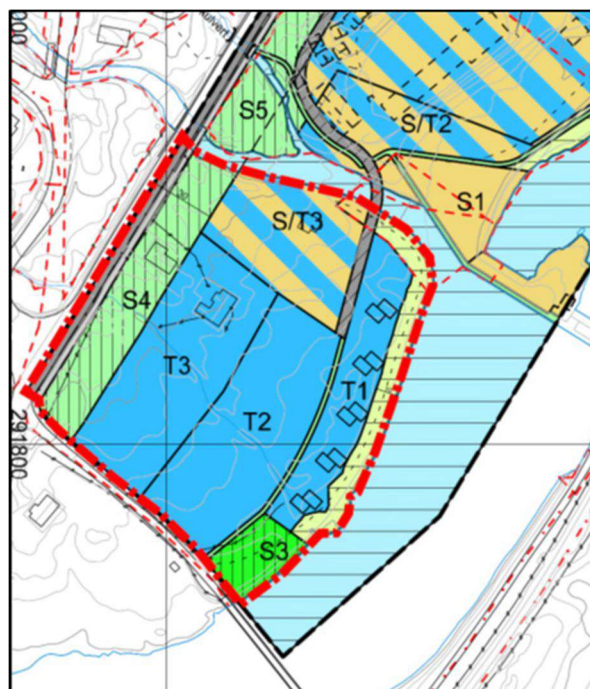
- Planområdet ligger inntil reguleringsplan for Vangen (planid 1978002). Dette er en gammel plan som for det meste er overlappet og av andre planer. I omsøkte planarbeid er det bare RV 7 og kommunal veg over Strandafjorden som er aktuell.

5.3 GJELDENDE PLANER

- Gjeldende reguleringsplan med planområdet vist med rød stiplet linje:*

Reguleringsplan for Ål Folkepark, godkjent 23.06.10, planid: 2007002.

I denne er området regulert til hotell/bevertning (T1-T3), område for aktivitet/oppleving og leiligheter (S/T3), aktivitetsområde (S3) og støyvoll/parkbelte (S4).



6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

6.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger mellom RV 7, Strandalivegen, Strandafjorden og elva Kvinda.

6.2 AVGRENSING OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Ål Folkepark. Planområdet er på ca. 25,3 daa. Under høringsprosessen er planen utvidet også til å ivareta planfri gang-/sykkelkryssing over RV7 og forbindelse over Kvinda til område S/T2 i eksisterende reguleringsplan for Hallingdal Feriepark.

6.3 STEDETS KARAKTER

6.3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Det er et eksisterende bolighus med tilhørende låve og uthus. Låven og uthuset med omkringliggende areal er i dag i bruk som aktivitetsområde til ferieparken (4H Gården). Etter oppstart av planarbeidet er det bygd 9 fritidsboliger og en utleieenhet innenfor planområdet.

6.4 LANDSKAP

6.4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP

Planområdet ligger i lett skrånende terreng mellom Rv 7 og Strandafjorden. Området er delvis dyrkamark og delvis bevokst med skog. Utvidelsen ifbm ny adkomstveg skjer mot øst sør for RV7.

Utsnitt fra «norgei3d» med plangrensen vist med rød stiplet linje:



Bilde tatt fra nordøst mot sørvest ved oppstart planarbeid:



Bilde tatt fra sørvest mot nordøst ved oppstart planarbeid:



Bilde tatt fra sørvest mot nordvest ved oppstart planarbeid:



6.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte automatisk freda kulturminner i området. Det er registrert en rydningsrøys og 2 steinstrenger som ikke er fredet.

6.6 NATURVERDIER

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet.

6.7 TRAFIKKFORHOLD

Dagens bolighus og 4H fjøset har adkomst fra Ferieparken via bru over Kvinda.

6.8 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.8.1 VANN OG AVLØP

Området er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

6.8.2 ENERGIFORSYNING OG ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME M.M

Det er etablert strøm i planområdet. Det er ikke etablert alternativ energi i området.

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 PLANLAGT AREALBRUK

7.1.1 REGULERINGSFORMÅL OG AREALER

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)
Fritidsbebyggelse
Utleiehytter
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)
Veg
Gang-/ sykkelveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn-grøntareal
Energinett
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)
Blågrønnstruktur
Turveg
Badeplass/-område
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr 6)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner (PBL §12-6)
Flomfare

Arealoppgave:

RPAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
2010 veg	4	3909,652
2019 annen veggrunn-grøntareal	5	1756,325
1120 fritidsbebyggelse	7	8012,115
1171 utleiehytter	2	2215,384
3002 Blå/grønnstruktur	5	4268,524
3031 turveg	1	438,722
3041 badeplass/-område	1	758,607
1900 angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	3	2780,382
2018 annen veggrunn-tekniske anlegg	2	312,486
2015 gang-/sykkelveg	3	946,849
2110 energinett	1	24,662
Totalt:	34	25423,708

7.1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det er i planforslaget planlagt 30 nye hytter. 7 av disse skal være utleiehytter og 23 skal være fritidshytter for salg. Området for Høyt og lavt parken har formål som «Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål».

7.1.2.1 BEBYGGELSENS HØYDE OG GRAD AV UTNYTTING

Det er i bestemmelsene foreslått en utnyttingsgrad på 78 m² pr enhet inklusiv en parkeringsplass. Mønehøyde er satt til 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De planlagte hyttene har en BRA på ca 55 m². Vi har lagt på litt areal med tanke på eventuelt fremtidige ønsker.

7.1.2.2 BESKRIVELSE AV PLANLAGT BEBYGGELSE

Hallingdal Feriepark er kommet langt i utbygging av campingplass/aktivitetsbygg m.m. og området er i dag en av landets beste campingplasser.

Ferieparken har igangsatt neste byggetrinn. Det var ønskelig å prøve ut et konsept med små fritidshytter der det blir lagt opp til frivillig utleie til campingplassen. De første 9 hyttene som er bygd har vært en suksess.

Ål kommunestyre behandlet forespørselen om omreguleringen i sak 24/15 den 23.04.15. De gjorde følgende vedtak: «*Områda T2 og T3 i områdereguleringa Ål folkepark og ferieland, kan regulerast i ny reguleringsplan til små private fritidseiningar. Storleiken må koma fram i føresegnene. Vangen er ein skjerma og avgrensa del av ferieparken og utgjer ein liten del av det totale utleigearealet. Det må koma tydeleg fram for kjøpar at ferieparken vil ha frivillig tilbakeleige av einingane maks 6 månader i året. Området T1 skal framleis vere knytt til ferieparken med utleigeeiningar.*»

Hyttene ligger skjermet fra resten av ferieparken, men samtidig så nært at man kan gå til/fra alle tilbudene.

Det går en kommunal hovedledning gjennom området. Denne er det tatt hensyn til ved plassering av bebyggelsen. Det er regulert inn byggegrense mot ledningen.

Illustrasjon av planlagte hytter:



7.1.2.3 ANGITT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL



Vi har latt område A1 gå helt opp til o_V1. Dette fordi støyskjermingen vil være en naturlig avgrensning.

Deler av A1 og A2 vil også være en del av grøntstrukturen i området.

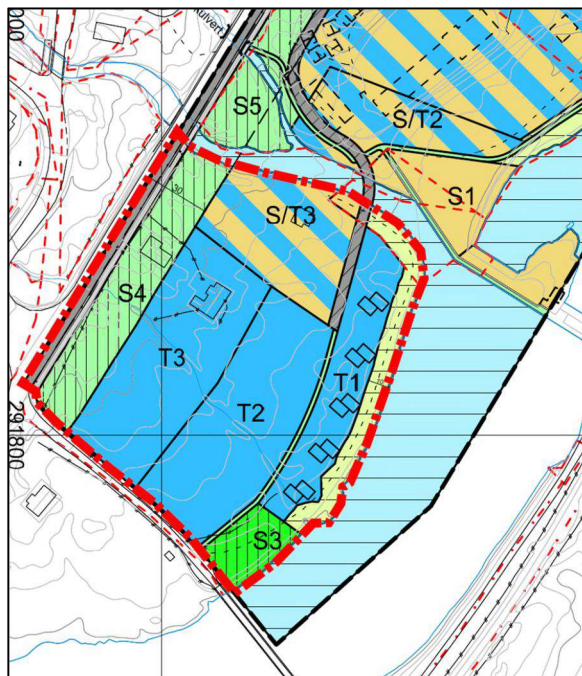
Område A1 og A2 er i dag i bruk som deler av område for høyt og lavt klatreparken. Dette skal området fortsatt brukes til.

I tillegg er det bygd en ny attraksjon kalt «adventure Golf». Dette er et minigolf-anlegg med lokale tema.



7.1.2.4 OVERSIKT OVER ENDRINGER I FORHOLD TIL REGULERINGSPLAN

Utsnitt av eks reguleringsplan:



Forslag til detaljplan:



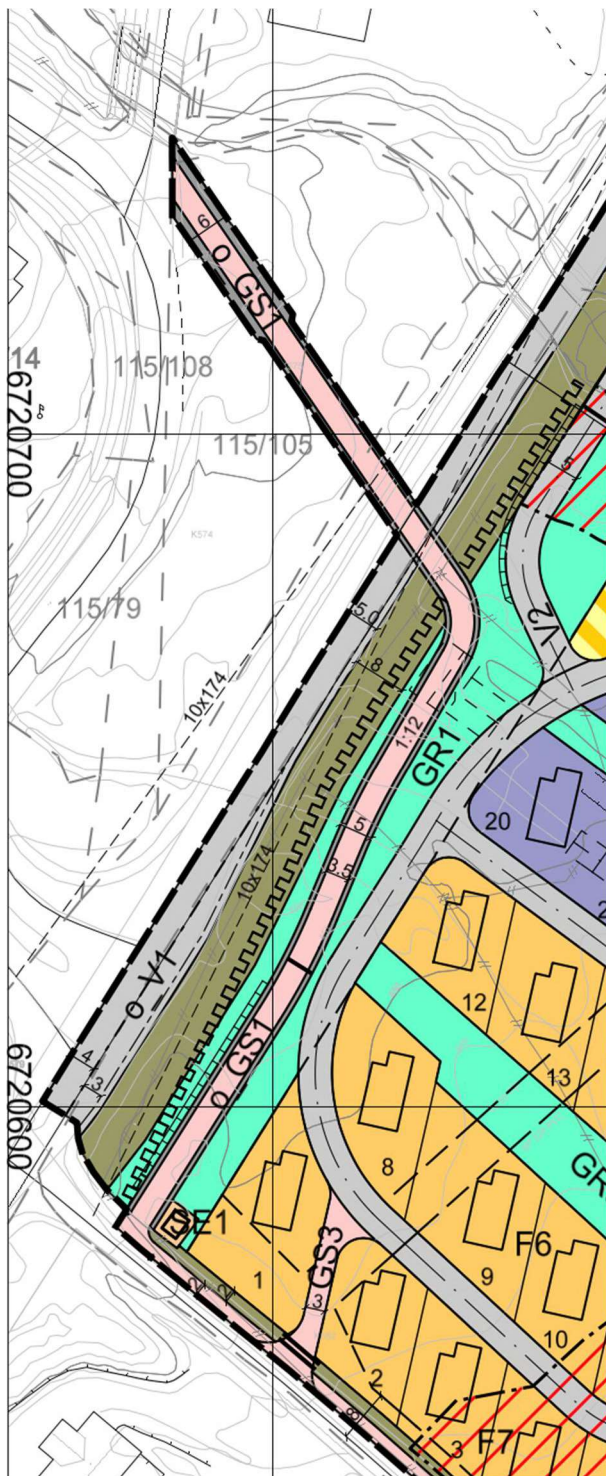
Adkomsten for personbiler til området blir fra ferieparken via ny veg V1. Bru over Kvinda skal ha min kjørebredde på 3,5 meter. Vi mener det er av stor betydning at anleggstrafikk og annen trafikk med kjøretøy ifbm bygging på Vangen ikke går gjennom området til Hallingdal Feriepark fra øst. De interne kjøreveiene øst for Kvinda blir ofte brukt av barn til å sykle og leke på. Videre er det i området til tider betydelig med myke trafikkanter ifbm ferieopphold og ulike arrangementer. Området er også mye brukt av lokalbefolkningen ifbm ulike fritidsaktiviteter. Den interne vegen i ferieparken fra øst har bom for å kunne styre trafikken inn i området, og for å sikre at trafikken holder en lav hastighet er det fartsdumper på veien. Dette er derfor ingen god adkomstveg for utrykningskjøretøyer og annen anleggstrafikk.

I det daglige vil trafikken med tynge kjøretøy til fritidsboligene på Vangen bli minimal. Selv om trafikken med tynge kjøretøy som brannbil, ambulanse og annet utrykningskjøretøy i fremtiden vil gå via GS3 fra Strandalivegen slik ny detaljplan legger opp til, mener vi at denne trafikken vil være til minimal sjanse for beboere langs Strandalivegen. Dette begrunnes med at det forhåpentligvis er svært sjelden at utrykningskjøretøyer har behov for å komme inn til Vangen. Denne trafikken mener vi også vil være svært liten ifht krysset Strandalivegen/RV7. Trafikken vil bli styrt med bom som settes i starten av GS3.

Hovednettet med infrastruktur i det nye byggeområdet er under opparbeidelse i 2018/19. Dvs at mye av den tunge anleggstrafikken vil bli gradvis mindre fremover iht utbyggingstakten. I og med at transport til hytter under bygging vil være tidsmessig begrenset, mener vi at denne transporten kan skje inn i området F og FT via GS3.

Når det gjelder renovasjonsbil så vil det bli et sentralt renovasjonspunkt for bebyggelsen på Vangen på østsiden av Kvinda som vil være samlepunktet for renovatøren.

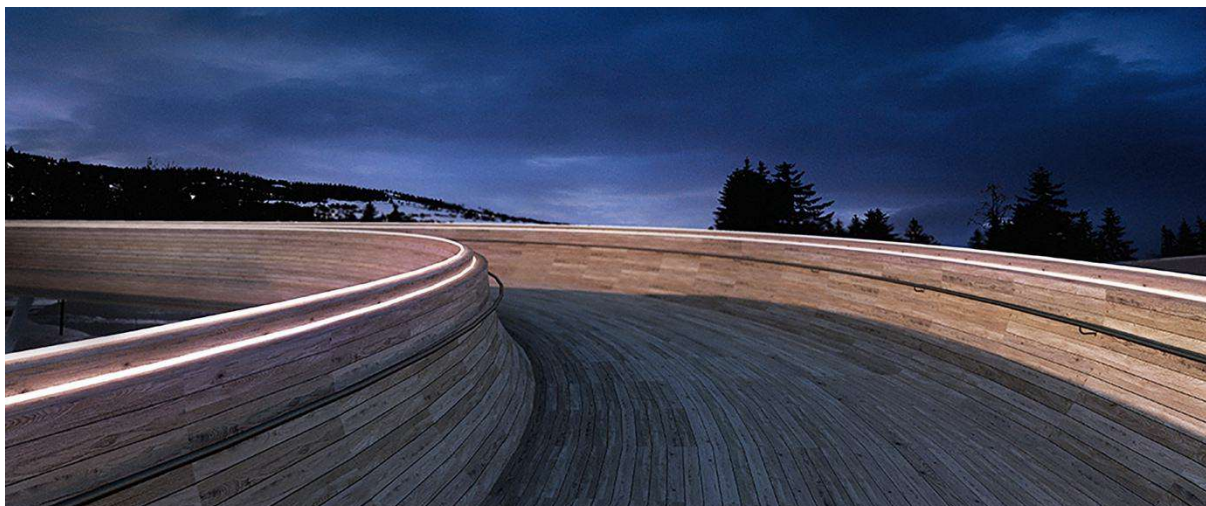
Det er i detaljplanen regulert planfri kryssing over RV7 fra Nossvegen/Sundrevegen (GS1). Denne vises i illustrasjoner under. Se også pkt 7.3.1. I forbindelse med GS1 er det regulert inn ny gangsone med bredde 2 meter langsmed Strandalivegen mot sørøst. Gangvegen tenkes delvis bygget på søyler slik at man unngår store skjæring/fyllinger nord for RV 7. Sør for RV7 planlegges gangvegen å bli en del av støyvullen der hvor dette er formålstjenelig. Detaljprosjekteringen må vise endelig løsning for dette.



Planutsnitt av gangbru over RV7



3D-illustrasjoner av gangbro over RV7



3D-illustrasjoner gangbro over RV7

Turvegen gjennom, parkbelte S4, friluftsmål langs Strandafjorden og aktivitetsområdet S3 i reguleringsplanen for Ål Folkepark er opprettholdt med nye formål, jmf. ny Plan- og bygningslov. Området S3 (GB1) har fått noe endret avgrensning. Områdene T1-T3 og S/T3 er omgjort til fritidsformål tilrettelagt for utleie og utleiehytter. Utleiehyttene tilsvarer T1, men med noe endret plassering. I eksisterende reguleringsplan er det inntegnet 5 doble hytter i T1. I planforslaget har vi gjort dette om til 7 frittstående hytter for utleie. I planforslaget er utleiehyttene trekt bort fra området langs vannkanten. Vi mener dette arealet er såpass attraktivt at det bør prioriteres til salgstomter. Utleieenheter tåler å ligge i litt mindre attraktive arealer fordi disse ofte blir brukt til korte opphold. Slik utleieenheter ligger så er de også nær inngangen til Vangen (nær adkomsten over Kvinda) - dette er en fordel for driftspersonalet mht avstander.

Området S/T3 var i opprinnelige planer tiltenkt å være område for fremtidig badeanlegg med inntil 10% utleieenheter. Dette har nå gått bort i fra. Eventuelt badeanlegget vil bli plassert i tilknytning til aktivitetsbygget. Dette er en mer naturlig og driftsvennlig plassering. Området S/T3 er tatt i bruk til «Høyt og lavt park» og mini-golf anlegg, og har fått benevnelsen A1 og A2.

Gjeldende reguleringsplan har følgende utnyttingsgrad for området:

- T1: BYA = 20%, Mønehøyde 5,5 meter
- T2: BYA = 25%, Mønehøyde 8,5 meter
- T3: BYA = 23%, Mønehøyde 8,5 meter
- S/T3: BYA = 34%, Mønehøyde 8,5 meter
- S3: BRA = 30 m2.

Oversikt over utbyggingspotensiale eksisterende reguleringsplan:

Område	Størrelse (m2)	Antall etasjer	Ca bebyggelse (BRA)	Ca parkering (BRA)	Antall p-plasser
S/T3	3190	2	1305	432	24
T1	4120	1	626	198	11
T2	5020	2	1502	504	28
T3	5063	2	1406	684	38
S3	963	-	30	-	-
Sum			4869	1818	101

Oversikt over forslag til endringer:

Område	Størrelse (m2)	Antall etasjer	Ca bebyggelse (BRA)	Ca parkering (BRA)	Antall p-plasser
FT3	1202	1	240	72	4
FT4	1014	1	180	54	3
F1	878	1	120	36	2
F2	1026	1	180	54	3
F4	509	1	120	36	2
F5	1814	1	300	90	5
F6	1377	1	240	72	4
F7	2530	1	420	126	7
GB1	763	1	30	-	-
A1-A2	3055	1	100	-	-
P	158				
Sum			2176	594	33

Sammendrag utnyttingsgrad:

Gjeldende reguleringsplan: 4869 m2 + 1818 m2 = 6687 m2

Forslag til ny detaljplan: 2176 m2 + 594 m2 = 2770 m2.

Dette vil si at utnyttingsgraden er betydelig redusert, og trafikkbelastningen fra området på Vangen blir betydelig mindre. Dette vil bli justert inn i andre områder ved revidering av reguleringsplan for Ål Folkepark.

7.1.3 GRØNNSTRUKTUR

Eksisterende spesialområde S4 er videreført som Grønnstruktur GR1 i forslag til detaljplan. I dette området skal det bygges støygjerde eller støyvoll slik som i tidligere utbygde områder i ferieparken. GR2 er området langs Strandafjorden. I gjeldende reguleringsplan er dette friluftsmål. I mellom hyttene er det to områder (GR3-GR4). Disse områdene er friareal/lekeområder for hyttene.

7.1.4 TURVEG

I gjeldende reguleringsplan er det vist gjennomgående turveg fra Stasjonsbrua til Strandafjorden. Denne er ivaretatt i planforslaget.

7.1.5 FLOMFARE

Sweco utarbeidde i 2009 en flomvurdering Ål Folkepark. I forbindelse med denne detaljplanen er det utarbeidet ny flomvurdering. Deler av omsøkte område ligger slik til at området må heves noe for å komme opp på nivået til en 200 års flom. Dette området er vist som hensynssone - flomfare. Det er knyttet bestemmelser til hensynssonen iht ny flomrapport som sier at området skal fylles opp slik at områdene med fast bebyggelse skal ligge over nivået for en 200 års flom.

7.2 PARKERING

Vi har gjort en vurdering av parkeringsbehovet for mindre enheter/hytter og mener 1 parkeringsplass er tilstrekkelig. Skulle det i enkelte tilfeller være behov for mer parkering så vil det alltid være mulig å parkere andre steder i ferieparken, og alikevel ha kort veg å gå til hyttene.

Det skal regnes 18 m² BRA pr biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift.

7.3 TRAFIKKLØSNING

7.3.1 TILKNYTNING TIL OVERORDNET VEGNETT / PLANFRI GANGKRYSSING RV7

Området får tilknytning til Myrovegen, jf tidligere godkjente reguleringsplan. Ny planfri kryssing for gang-/sykkeltrafikk er regulert inn (se pkt 7.1.2.4).

I dag er det mye kryssing på RV7 av lokalbefolkningen pga turområde og badeplass sør for Hallingdalselva /Strandafjorden. Denne trafikken kommer fra boligområdene nord for RV7 samt boligområder rundt sentrum. Det er svært liten trafikk av gjester i Ferieparken til området nord for RV 7. Hvordan denne kryssingen skal løses har vært et tema mellom Ål kommune og Statens Vegvesen over lenger tid. Vi mener at foreslått detaljplan gir en svært kostbar løsning på dette forholdet, og mener at alternativ 2 for detaljplan av Vangen med bruk av kulverten er et bedre alternativ og er mer realistisk ifht økonomi. Konkret i dette alternativet er det foreslått en ny gang-/sykkeladkomst (GS1) fra krysset Nossvegen/Sundrevegen. Denne går i bro over RV7 og knekkes deretter mot vest hvor den kommer ned på bakkenivå ved Strandalivegen. Langsmed Strandalivegen etableres det fortau på vegens østre side ned til Vangebrua. Området for fritidsbebyggelse i ny detaljplanen tilknyttes via GS3, og ferieparken tilknyttes gangvegssystemet via eksisterende veg V1.

7.3.2 UTFORMING AV VEGER

Adkomsten blir via ny bru V2 over Kvinda. Vegene blir 3,5 meter + 0,75 meter skulder på hver side. Vegen er privat adkomstveg. Grøfter og skråninger blir innenfor inntilliggende formål. Der det er nødvendig ifht støyvollen, vil det bli etablert steinmurer. Langsmed Strandalivegen etableres det egen gangsgang på østre side av Strandalivegen – denne forbindes med ny gangbro GS1 samt gang-/sykkeladkomst fra øst via veg V1 (som kun skal brukes som gang-/sykkelveg så lenge veg V2 eksisterer).

7.4 KULTURMINNER

Kulturminneregistrering ble utført av Buskerud Fylkeskommune i tiden 14-16. juli 2014 og det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminne. Det er lagt inn ett eget punkt i fellesbestemmelsene vedrørende eventuelle funn ved anleggsarbeidet.

7.5 PLAN FOR VANN- OG AVLØP

Omsøkte tiltak forutsettes påkoblet kommunens offentlige anlegg. Dette er ivaretatt i utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunen. Det er utarbeidet egen VA plan som ligger vedlagt.

7.6 STØY

Det ble utarbeidet støyvurdering av Kilde Akustikk under arbeidet med reguleringsplanen. Det ble bestemt at det skal bygges en støyvoll langs Rv7 for å tilfredsstille kravene til maks støy. I forbindelse med denne detaljplanen har vi fått utarbeidet ny støyrapport fra Sweco AS. Rapporten's konklusjoner er innarbeidet i planforslaget, og det er inntegnet støyskjerm/støyvoll i området GR1.

8 KONSEKVENsutREDNING

8.1 VURDERING AV KRAV OM KONSEKVENsutREDNING.

Det ble opprinnelig vurdert slik at reguleringsplan for Ål Folkepark ikke var av en slik størrelse eller omfang at det utløste krav om konsekvensutredning.

Omsøkte tiltak medfører ikke endra virkning for miljø og samfunn og planbeskrivelse er derfor vurdert som god nok dokumentasjon for de vurderingene som er gjort, og hvilke konsekvenser utbyggingen får. Kommunen har heller ikke gitt tilbakemelding om at de vurderer at planarbeidet kommer inn under kravet til konsekvensutredning.

9 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

9.1 OVERORDNEDE PLANER

Omsøkte planforslag er ikke i samsvar med overordnede planer, men vurdert av kommunestyret ved en planforespørsel.

9.2 LANDSKAP

Konseptet med småhytter i en etasje gjør at det blir mindre og lavere utbygging i området enn gjeldende reguleringsplan åpner for.

9.3 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP II I NATURMANGFOLDLOVEN

9.3.1 BAKGRUNN

Etter naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

9.3.2 KUNNSKAPSGRUNNLAGET (§8):

Vi har søkt gjennom miljødirektoratet sin naturbase og der er det ingen registreringer. Kommunen kom ikke med noen opplysninger om andre registreringer.

For større beitedyr som elg, hjort og rådyr samt storfugl er området ikke spesielt viktig. Områdene rundt planområdet har samme kvaliteter. Tiltaket vil ikke stenge for kjente viktige trekkveger.

9.3.3 FØRE VAR PRINSIPPET (§9):

Omsøkte område er avsatt til byggeområde i gjeldende reguleringsplan godkjent i 2010. Det er derfor tidligere gjort en avveining at dette området kan tas i bruk som byggeområde. Området i seg selv er så lite at det ikke endrer nevneverdig leveområder for elg, hjort og rådyr.

9.3.4 ØKOSYSTEMTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING (§10):

Utbyggingen i området er betydelig redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Belastningen blir derfor mindre enn tidligere prosjekt.

9.3.5 KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11):

Det ligger ikke forslag til tiltak mot miljøforringelse som har noen kostnad i seg.

9.3.6 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE (§12):

Det er i bestemmelsene satt krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at hyttene skal tilpasses terrenget.

9.3.7 VURDERING:

Etter vår mening medfører ikke detaljplanen inngrep av et omfang som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven skulle dermed være oppfylt.

9.4 REKREASJONSINTERESSER/ REKREASJONSBRUK

I og rundt Hallingdal Feriepark finner du et stor utvalg av aktiviteter, opplevelser og attraksjoner både sommer og vinter.

Høyt & Lavt klatrepark med mer enn 50 apparater på stolper og trær. Fra miniløyper for de aller minste til ekstremløyper for de tøffeste. Ekstra utfordring og nyhet i 2014; Ørnestupet – hopp ut i fritt fall fra 12 meters høyde. Skal videreutvikles i 2016.

"Hurramegrunndt" lekeland og lekeområder - innendørs kjempelekeland på 300 kvm i flere etasjer. Største innendørs lekeland mellom Oslo og Bergen. Egen avdeling for de minste barna. For de litt større barna er også Hallingkastet unik i Norge – en lekeplass opp etter veggen med spiralsklie ned igjen.

I tillegg finnes to områder med ulike lekeapparater utendørs, en stor hoppepute, en mindre fotballbane og to beachvolleyballbaner. Her er griller og benker til fri disposisjon.

Hallingdal 4H-gård er en besøksgård med kaniner, grise, geiter, lama, påfugl og mange andre klappedyr. I høysesongen kan barna prøve seg på Gråtass-kjøring eller ponniriding.

Hallingtunet er arena for show, konserter og andre arrangement. Særlig sommerstid er det aktivitet her.

Kropp og Helse Velværesenter for deg som ønsker ekstra velvære. Tilbyr behandling og massasje av ulik form.



Naturområder i nærområdet:

Strandafjorden, Hallingdalselva og naturområdet i umiddelbar nærhet oppfordrer til aktivitet for små og store sommer som vinter. Hallingdal Feriepark har utleie av kano, kajakk og robåt på sommerstid fra Hallinghvern og ut på Strandafjorden. Hallingdalselva som renner igjennom parken er sone for fiskekort og innbyr til godt ørretfiske. I tillegg kan man leie sykler i resepsjonen.

Fra både Veståsen og Øvre Åls åsen er det både turstier for vandring og stisykkelstier som ender opp nede i parken. I tillegg ett nett rundt Ål sentrum som er godt skilta og tilrettelagt med gode kart og turforslag. Ål 52 er ett tilbud til vandrende med 52 ulike turforslag i Ål kommune, flere topper like i nærområdet til Ferieparken.

Vinterstid er det preparerte langrennsløyper inne i selve Ferieparken, mest tilrettelagt for barn. Det går også en 7 km lang løype langs Strandafjorden. Ikke minst kan man spenne på seg skia like utenfor hytta og følge løypa opp på Veståsen til Hallingdalsløypa og ett vellutvikla nett med hele 400 km preparerte langrennsløyper i Ål kommune alene.

Ål skisenter ligger 10 minutter unna. Det går skibuss til skisenteret og det jobbes med en tilkomstløype fra Ål skisenter så man kan komme helt ned i parken på ski på vinterstid.

Vinterpark for barn:

Langrennsløype. Det blir kjørt opp 3 km med skispor hvor 1 km er lysløype i selve parken. Løypa passer perfekt for barn.

Akebakke og skøytebane. På baksiden av aktivitetshuset er det laget akebakke. Akebrett kan man låne i resepsjonen, og ved siden av en egen skøytebane med bålpanner til fritt bruk. Skøyter kan leies i resepsjonen.

Serveringstilbud:

Førsteklasses restaurant, Bergtatt Bistro, med kortreiste råvarer i fokus. Stor kapasitet og variert tilbud med ulike arrangement året rundt. I tillegg finnes en café/snackbar, Snackbar - og en butikk med utvalgte dagligvarer; Gladligvaren.

Kapasitet:

Omsøkte planarbeid dreier seg ikke om nye utbyggingsområder men endring av planformål. Om dette gir seg utslag i flere eller mindre antall personer i området er vanskelig å forutsi men målet er at fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie skal gi omtrent like mye trafikk som rene utleieenheter. Kapasiteten i Hallingdal Feriepark sine attraksjoner og opplevelser er derfor dimensjonert for den utbygging som ligger i planforslaget.

9.5 BARNES INTERESSER

9.5.1 RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

I planleggingen er det lagt vekt på å ha en grønnstruktur/korridorer som kan brukes til felleslek og som korridor til nærliggende områder og ikke minst aktivitetene i ferieparken.

Se ellers pkt 9.4 hva ferieparken kan tilby for barn og unge.

9.6 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Energivurdering:

Siv ing Kjell Gurigard lagde en energivurdering i 2008 for hele reguleringsplanområdet. Denne ble oppdatert i 2011 under arbeidet med byggetrinn 1. Det har vist seg vanskelig å få til en fellesløsning som er økonomisk forsvarlig. Sentralbygget og aktivitetsbygget er tilrettelagt for en fremtidig løsning.

Omsøkte utbygging dreier seg om mindre enheter på ca 55 m². Fritidsboliger under 70 m² har ingen energikrav. (ref TEK 17 §14-5). For andre bygninger under 70m² gjelder kun minimumskravene til energieffektivitet og forbud mot fossilt brensel. Det blir derfor ikke gjort noen spesielle tiltak i omsøkte planområde.

9.7 ROS

Analyse er gjennomført ut fra sjekkliste, og basert på veiledning fra Direktoratet for Sikkerhet og Beredskap. Uønskete hendelser er vurder ut fra sannsynlighet/konsekvens etter følgende definisjoner:

Sannsynlighet	Vekting	Definisjon
Svært sannsynlig	5	Skjer ukentlig
Meget sannsynlig	4	Skjer månedlig
Sannsynlig	3	En hendelse pr år
Lite sannsynlig	2	En hendelse pr 10 år
Usannsynlig	1	Kjenner ingen tilfeller

Konsekvens	Vekting	Menneske	Ytre miljø
Kritisk/Katastrofe	5	Personskade som medfører død eller varige men, Mange skadd	Omfattende og langvarig miljøskader
Alvorlig	4	Alvorlig personskader	Alvorlige miljøskader
Betydelig	3	Kan føre til alvorlige personskader	Kan føre til alvorlige miljøskader
En viss fare	2	Mindre skader som treng medisinsk behandling	Mindre skader på miljø, men som naturen selv utbedrer på kort tid.
Ufarlig	1	Ingen eller små personskader	Ingen eller ubetydelige skader på miljø

Risikomatrise						
Konsekvens	5	5	10	15	20	
	4	4	8	12	16	
	3	3	6	9	12	
	2	2	4	6	8	10
	1	1	2	3	4	5
		1	2	3	4	5
	Sannsynlig					

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes ut fra kost/nytte

Hendelser i grønne felt: Eventuelt enkle tiltak

Oppsummering

Matrisen viser sammendrag av vurdering av sannsynlighet og konsekvens for ulike hendelser ut fra utarbeidet sjekklister (vedlegg).

Risikomatrise						
Konsekvens	5					
	4					
	3	15	4			
	2		5,33			
	1					
		1	2	3	4	5
Sannsynlig						

Hendelse 4: Strandafjorden er regulert slik at det normalt ikke er fare for storflom. Det er utarbeidet flomvurdering i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplanen godkjent 23.06.10. Det er satt krav om at de områder som kan være utsatt ved en 200 års flom skal fylles opp til over 200 års flomnivå. I planforslaget er det laget en hensynssone som viser slike områder og er fulgt opp med et rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Hendelse 5: Kvinda er godt plastret forbi planområdet som en del av damanlegget. Når området blir fylt opp til 200 års flomnivå for Strandafjorden så vil de bli en bra høydeforskjell opp til bebyggelsen.

Hendelse 15: Riksveg 7 passerer på nordsiden. Her går det biler med farlig gods. Det er ikke større sjanser for uhell her enn ellers langs Rv7.

Hendelse 33:

Utbyggingen vil skje over flere år. Dette vil lokalt kunne føre til noe støv/støy ulemper for de som bygger først. Det er derfor lagt til i fellesbestemmelsene et punkt om anleggstrafikk. Dette går ut på at tynge anleggstrafikk/virksomhet kun kan foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00.

Konklusjon: Reguleringsplanen antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

10 INNKOMNE INNSPILL

10.1 MERKNADER

Sammendrag av merknadene. De ligger også som vedlegg til beskrivelsen.

- Brev fra Buskerud Fylkeskommune datert 16.09.15:
Området er tidligere registrert. Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området. Kulturminnevernet har derfor ingen merknad til planforslaget.
- Brev fra Fylkesmannen datert 18.09.15:
Fylkesmannen ber om at forhold knyttet til landskap, vassdrag, grøntstruktur, klima, støy, barn og unges

interesser blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer. Videre ber de om at prinsippene om universell utforming blir vektlagt i det videre planarbeidet.

- Brev fra Statens Vegvesen datert 11.09.15 og 08.06.16:

De viser til oppstart av reguleringsplanarbeid for G/S-veg ved Kvinda med undergang under Rv. 7 til Hallingdal Feriepark og deres uttalelse til det i vedlagte brev 14.01.15, hvor det er beskrevet at foreslått løsning for kryssing av Rv-7 kan bli vanskelig. Det må vurderes andre løsninger for fotgjengeratkomst til/fra parken og omkringliggende aktiviteter som kan berøre området.

Statens Vegvesen kom også med brev av 08.06.18 ifbm offentlig høring av planforslaget.

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk. Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres.

Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. Fortsatt byggegrense på 30 m krever at støyforholdene vurderes nøye.

De forutsetter kjøreatkomst til området via Ferieparken som i gjeldende plan.

I nytt brev av 08.06.16 er det pekt på at RV7 må ha større bredde, støyrapporten fra 2008 ikke tok hensyn til framtidig støysituasjon, krav til planfri kryssing av RV7 for mjuke trafikanter og at eksisterende adkomst til bolighus må stenges.

- Brev fra NVE datert 15.06.16 og 07.12.17

NVE fremmet innsigelse med bakgrunn i manglende vurdering og ivaretaking av vassdragsrelatert fare.

10.2 KOMMENTARER TIL MERKNADENE

Fylkesmannen i Buskerud

Ved å bruke standardoppsettet for planbeskrivelser mener vi å ha redegjort for de emner Fylkesmannen ber om.

Statens Vegvesen

Gjeldende reguleringsplan for området ble godkjent sommeren 2010. Omsøkte planforslag legger opp til betydelig mindre utbygging/trafikk enn det som ble godkjent i 2010. Belastningen for området og området rundt blir derfor mindre. Det er derfor ikke behov for nye tiltak enn det som gjeldende reguleringsplan legger opp til.

Adkomsten til området blir via ferieparken slik som opprinnelig reguleringsplan la opp til. Det blir etablert støytiltak på lik linje med resten av ferieparken. Jf støyrapport fra Kilde Akustikk fra 2008 samt konklusjon i ny støyrapport fra Sweco er ivaretatt.

Når det gjelder reguleringsplanarbeid for G/S ved Kvinda med undergang under Rv 7 så opplyser kommunen at det bare er varslet oppstart. Det er ikke gjort noe arbeid med selve planen. Vi mener det varslede planarbeidet ikke berører detaljplan for Hallingdal Feriepark byggetrinn II, men etter dialog med Ål kommune har en valgt å legge inn planfri kryssing (gangbro) over RV7 for syklende og gående. Det er ingen merknader fra eier av gnr 115 bnr 14 på denne gangbroen.

RV7 er regulert med 12 meter bredde fra senterlinje.

Atkomst til eksisterende bolighus skal stenges iht rekkefølgekrav.

NVE

Ifbm innsigelsen ble det utarbeidet ny flomrapport, og konklusjonen i denne ble innarbeidet i planen. Med bakgrunn i denne har NVE trekt sin innsigelse.

Statens Vegvesen

Ifbm utvidelse av planområdet i nordøst (ny adkomstveg V2) er det kommet innsigelse fra Statens Vegvesen på denne veien. Dette er løst i Rekkefølgekrav § 2.1, siste kulepunkt i bestemmelsene. Dersom SVV krever en slik flytting, må veien flyttes mot sør og «Høyt- og lavt parken» må bygges om.

Gol den 29.02.16, rev 14.04.20

HR Prosjekt AS



Torstein Kaslegard
Arealplanlegger



Ingar Dalen
Prosjektleder

Vedlegg:

- SOSI fil
- Støyrapport fra Sweco as
- Flomrapport fra Skred AS
- VA-plan m/ beskrivelse fra HRP as
- Plankart, datert 140420
- Planbestemmelser, datert 140420