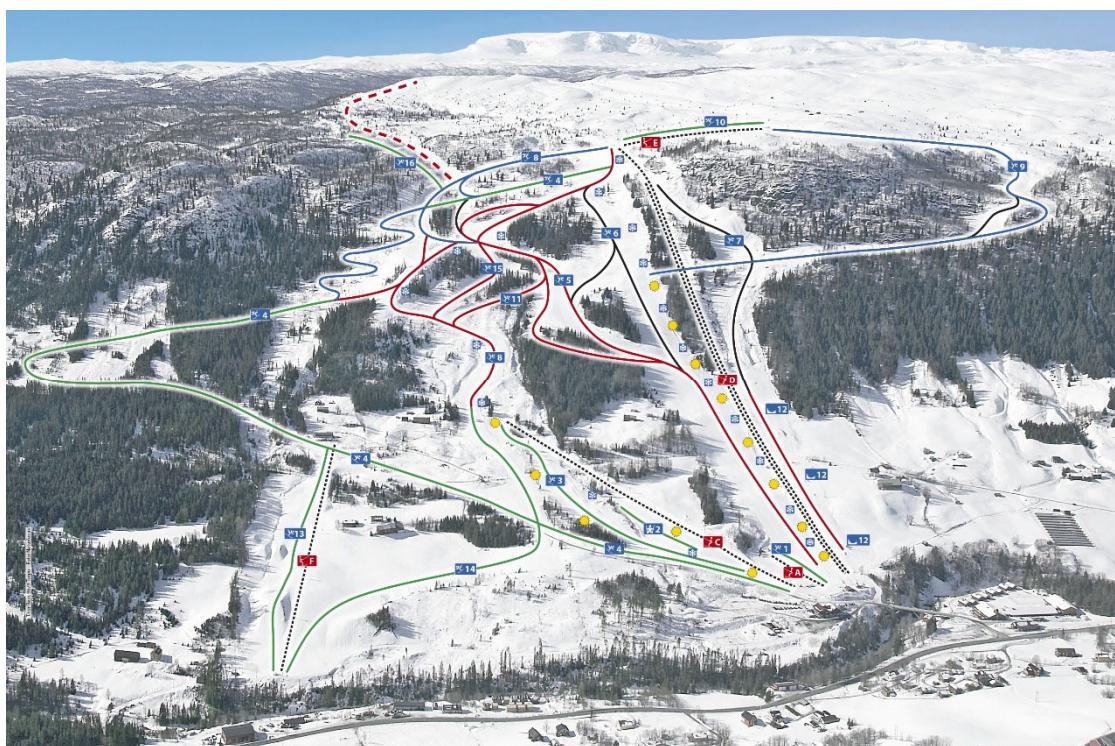


## Planbeskrivelse

**Detaljregulering sentralområde for Ål skisenter, Ål kommune**  
**Planid: 2020003**



01.11.21



## 1 INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag .....	3
2	Bakgrunn .....	3
2.1	Hensikten med planen .....	3
2.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	3
2.3	Utbyggingsavtaler.....	4
2.4	Krav om konsekvensutredning? .....	4
3	Planprosessen.....	4
3.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram .....	4
4	Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1	Overordnede planer .....	7
4.2	Gjeldende planer .....	8
4.3	Tilgrensende planer.....	11
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	12
5.1	Beliggenhet.....	12
5.1.1	Beliggenhet.....	12
5.1.2	Avgrensing og størrelse på planområdet .....	13
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Stedets karakter .....	14
5.3.1	Eksisterende bebyggelse .....	14
5.4	Landskap.....	14
5.4.1	Topografi og landskap .....	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	15
5.6	Naturverdier .....	16
5.7	Rekreasjon .....	16
5.8	Landbruk.....	16
5.9	Trafikkforhold .....	17
5.9.1	Vegsystem og kjøreadkomst .....	17
5.10	Teknisk infrastruktur .....	17
5.10.1	Vann og avløp .....	17
5.10.2	Trafo .....	17
5.10.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m. m .....	17
5.11	Grunnforhold .....	18
5.11.1	Flomfare .....	18
5.11.2	Ras- og skredfare .....	18
6	Beskrivelse av planforslaget .....	20
6.1	Planlagt arealbruk .....	20

6.1.1	Reguleringsformål, hensynsoner og arealer .....	20
6.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og hensynsoner.....	20
6.2.1	Bebygelse og anlegg .....	20
6.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	21
6.2.3	Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift.....	21
6.3	Plassering og utforming av bebyggelse og tomter.....	21
6.4	Parkering .....	21
6.4.1	Antall parkeringsplasser .....	21
6.5	Trafikkløsning .....	21
6.5.1	Kjøreatkomst .....	21
6.5.2	Utforming av veger.....	21
6.6	Kulturminner .....	22
6.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....	22
6.8	Støy.....	22
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	23
7.1	Overordnede planer .....	23
7.2	Gjeldende reguleringsplaner .....	23
7.2.1	Endringer fra tidligere planer til ny plan .....	23
7.3	Landskap.....	24
7.4	Landbruk og jordvern .....	24
7.5	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven .....	26
7.5.1	Bakgrunn .....	26
7.5.2	Kunnskapsgrunnlaget (§8).....	26
7.5.3	Føre var prinsippet (§9) .....	26
7.5.4	Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10) .....	26
7.5.5	Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11).....	26
7.5.6	Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode (§12) .....	27
7.5.7	Vurdering .....	27
7.6	Barns interesser.....	27
7.6.1	RPR for barn og planlegging .....	27
7.7	Energibehov – energiforbruk .....	27
7.8	ROS .....	27
7.9	Konsekvenser for næringsinteresser.....	28
8	Innkomne innspill .....	28
8.1	Merknader med kommentarer .....	28

## 1 SAMMENDRAG

Det nye planforslaget inneholder hele planområdet for gjeldende reguleringsplan for Slåttaheisen planid 2004004 og hele reguleringsplan for flytting av veg Ål skisenter planid 2006028 og erstatter fullt ut de planene. Planområdet inneholder også deler av Svarteberg skiheiser, planid 1982003 og deler av Svarteberg skiheiser A2 planid 1995005 A2 og vil erstatte de delen planforslaget omfatter.

I tillegg til oppjustering til gjeldende plan- og bygningslov er det justert på adkomster fra o\_V1 til der de er opparbeidet i terrenget. Det er foreslått nye rekkefølgekrav som gjelder planfri kryssing løype til Slåttaheisen.

Planområdet utgjør et areal på ca. 352 daa.

## 2 BAKGRUNN

### 2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planarbeidet er å:

- Oppdatere rekkefølgekrav om planfri kryssing løype til Slåttaheisen.
- Regulere inn adkomst til parkeringsareal.
- Fornye reguleringsplan for sentralområdet for Ål skisenter.
- Rydde opp i planer i området. Planen skal helt eller delvis erstatte følgende planer:
  - 2004004 Slåttaheisen
  - 2006028 Flytting av veg Ål skisenter
  - 1995005 Svarteberg skiheiser A2
  - Delar av Svarteberg skiheiser, planID 1982003

### 2.2 FORSLAGSTILLER, PLANKONSULENT, EIERFORHOLD

Forslagstiller er Ål Skisenter AS.

Plankonsulent er HRP AS. HRP er landsdekkende leverandør av prosjektledelse, byggeledelse, utredning og analyse, rådgiving, arkitektjenester og sikkerhetsrådgiving. HRP har siden etableringen på Hønefoss i 2005 vokst fra 3 til mer enn 400 ansatte og er i dag Norges ledende leverandør av konsulenttjenester innen bygg & anlegg og sikkerhetsrådgivning.

Prosjektledere for dette planarbeidet er arealplanlegger Torstein Kaslegard.

Eier-/festeforhold:

Matrikkelnr	Navn	Adresse	Poststed
53/1,9,105/3/1,105/3 /2, 105/7,53/19	ÅL SKISENTER AS		aalskisenter@gmail.com
105/3,32,105/3/1,105 /31/2, 53/16	SØRBØEN KARIANNE	SVARTEBERGVEGEN 75	3570 ÅL
105/3/2,105/30	SVARTEBERG SKIHEISER AS	(Adresse mangler)	aalskisenter@gmail.com
105/6,44,45,105/31	TVEITO TOR OLAV	VESLESTØLVEGEN 93	3570 ÅL
105/43	SJONBOTSEN SHERYL BONUS OG ROBERT BENDIK	ØVRE AUSTEVOLLHELLA 49	5384 TORANGSVÅG
53/2,14	HÅHEIM EGIL	LEVELDVEGEN 283	3570 ÅL
53/6	NORSK LUTHERSK MISJ SAMB	<a href="mailto:hovedkontoret@nlm.no">hovedkontoret@nlm.no</a>	<a href="mailto:post@veslestolenleirsted.no">post@veslestolenleirsted.no</a>

Ål skisenter har leieavtale med grunneierne i de område som er regulert til alpinformål de ikke selv eier.

## 2.3 UΤBYGGINGSAVTALER

I forbindelse med planarbeidet har kommunen varslet at det kan bli aktuelt med utbyggingsavtale. Dette blir jobbet med parallelt med planarbeidet.

## 2.4 KRAV OM KONSEKVENSUTREDNING?

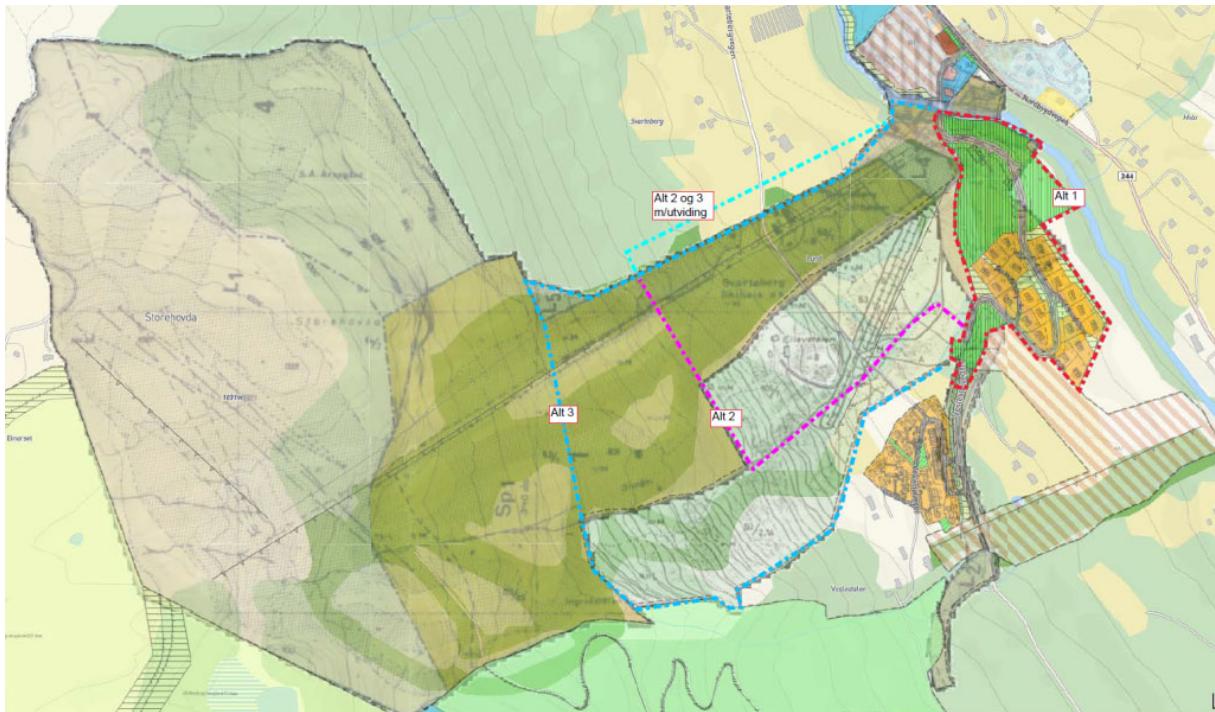
Planforslaget er i samsvar med gjeldene kommunedelplan for Primhovda (planid 2006006) og er konsekvensutredet i denne. Tiltaket er ikke av en størrelse eller omfang som genererer nytt krav om konsekvensutredning. Foreslått tiltak medfører ikke endret virkning for miljø og samfunn, og planbeskrivelsen 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.

# 3 PLANPROSESSEN

## 3.1 MEDVIRKNINGSPROSESS, VARSEL OM OPPSTART, EVT. PLANPROGRAM

Planarbeidet startet med en forespørsel fra oss til kommunen den 02.05.18 om ønske om revidering av planer i Ål Skisenter. Vi sendte et kart med beskrivelse alternative avgrensinger av planarbeidet.

Det ble på dette tidspunktet lagt opp til at dette skulle bli en områderegulering, mye på grunn av at arbeidet ville involvere flere eksisterende reguleringsplaner.



**FIGUR 1: KART MED FORSKJELLIGE FORSLAG TIL AVGRENSING BRUKT UNDER FØRSTE OPPSTARTMØTE MED KOMMUNEN.**

Oppstartmøte ble holdt 16.05.18. Det ble her bestemt at alternativ 3 med visse justeringer skulle bli det nye planområdet. Planfremstiller skulle oversende endelig avgrensning i SOSI format.

Av forskjellige årsaker ble planarbeidet satt på vent. 25.08.20 sendte vi SOSI fil med forslag til avgrensning og forespørsel om vurdering av om tiltaket krever konsekvensutredning. Vi ble så enig med kommunen å holde et nytt oppstartsmøte på grunn av tiden som var gått. Nytt oppstartmøte ble holdt 08.09.20. I dette oppstartmøtet ble det bestemt at planen skulle være en detaljregulering.

Oppstartvarsel ble gjort med brev til alle parter (datert 04.01.21), og annonse i lokalavisen Hallingdølen (07.01.21).

Fristen for å komme med merknader/inngjøringen av oppstart ble satt til 07.02.21.

I en av innspillene vi fikk, ble det stilt spørsmål om hvorfor det ikke ble utarbeidet planinitiativ før oppstart. For at dette ikke skulle forsinke planprosessen videre ble det i samråd med kommunen bestemt at vi skulle ta et skritt tilbake og utarbeide planinitiativ med påfølgende ny oppstart. Planinitiativ datert 07.07.21 ble levert kommunen 08.07.21. Nytt oppstartmøte ble holdt 13.09.21.

Nytt oppstartvarsel ble sendt ut til alle parter 14.09.21 med frist til 17.10.21 til å komme med merknader. Varslingsannonse sto på trykk i Hallingdølen 16.09.21

Merknader til oppstartvarselet er kommentert i kapittel 8.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8  
kunngjøres herved varsel om oppstart av  
**planarbeid med detaljregulering  
sentralområde for Ål skisenter,  
planid 2020003, i Ål kommune.**

Planområdet ligger i Votndalen i tilknytning til nedre del av Ål skisenter. Planområdet omfatter flere eiendommer og er på til sammen ca. 352 daa.



Formålet med planarbeidet er å oppdatere rekkefolgekrav om planfri kryssing løype til Slåttahelsen, regulere inn adkomst til parkeringsareal, fornye reguleringsplan for sentralområdet for Ål skisenter og rydde opp i planer i området. Planen skal erstatte følgende planer: 2004004 Slåttahelsen, 2006028 Flytting av veg Ål skisenter, 1995005 Svarteberg skiheiser A2 og deler av Svarteberg skiheiser, planID 1982003.

Planarbeidet er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger og en har konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.

Oppdragsgiver er Ål skisenter as. Berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser blir varslet direkte.

Varsel om oppstart av utbyggingsavtale  
Det blir varslet oppstart av utbyggingsavtale i samsvar med plan- og bygningsloven kapittel 17 i forbindelse med planarbeidet.

Merknader eller forespørslar rettes innen 07.02.2021 til:  
HR Prospekt AS avd. Gol, Gamlevegen 6, 3550 GOL.  
eller til e-post: tk@hrprospekt.no

Referat fra oppstartsmøte er tilgjengelig for innsyn på  
HRP AS sine nettsider,  
[hrprosjeekt.no/kunngjoringer](https://hrprosjeekt.no/kunngjoringer)



**HRP**

**OPPSTART AV PLANARBEID**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8  
kunngjøres herved varsel om oppstart av  
planarbeid med detaljregulering sentralområde for  
Ål skisenter i Ål kommune. Planområdet ligger i  
Votndalen i tilknytning til nedre del av Ål skisenter.

Formålet med planarbeidet er å oppdatere  
rekkefolgekrav om planfri kryssing løype  
til Slåttahelsen, regulere inn ny adkomst til  
parkeringsareal og mindre justeringer innenfor  
eksisterende reguleringsplaner. Det er vurdert  
konsekvensutredning, men i samråd med Ål  
Kommune, er det konkludert med at planen ikke faller  
inn under villkårene for slik utredning.

Berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser  
blir varslet direkte. Varslingsmaterialet er tilgjengelig  
for innsyn på HRP AS sine nettsider,  
<https://hrprosjeekt.no/kunngjoringer/>.

Det blir varslet oppstart av utbyggingsavtale i samsvar  
med plan- og bygningsloven kapittel 17 i forbindelse  
med planarbeidet.

**Merknader eller forespørslar rettes innen  
17.10.2021 til:** HRP AS avd. Gol, Gamlevegen 6,  
3550 GOL. Eller til e-post: tk@hrprosjeekt.no

**FIGUR 2: UTKLIPP AV ANNONSEN I HALLINGDØLEN 07.01.21.**

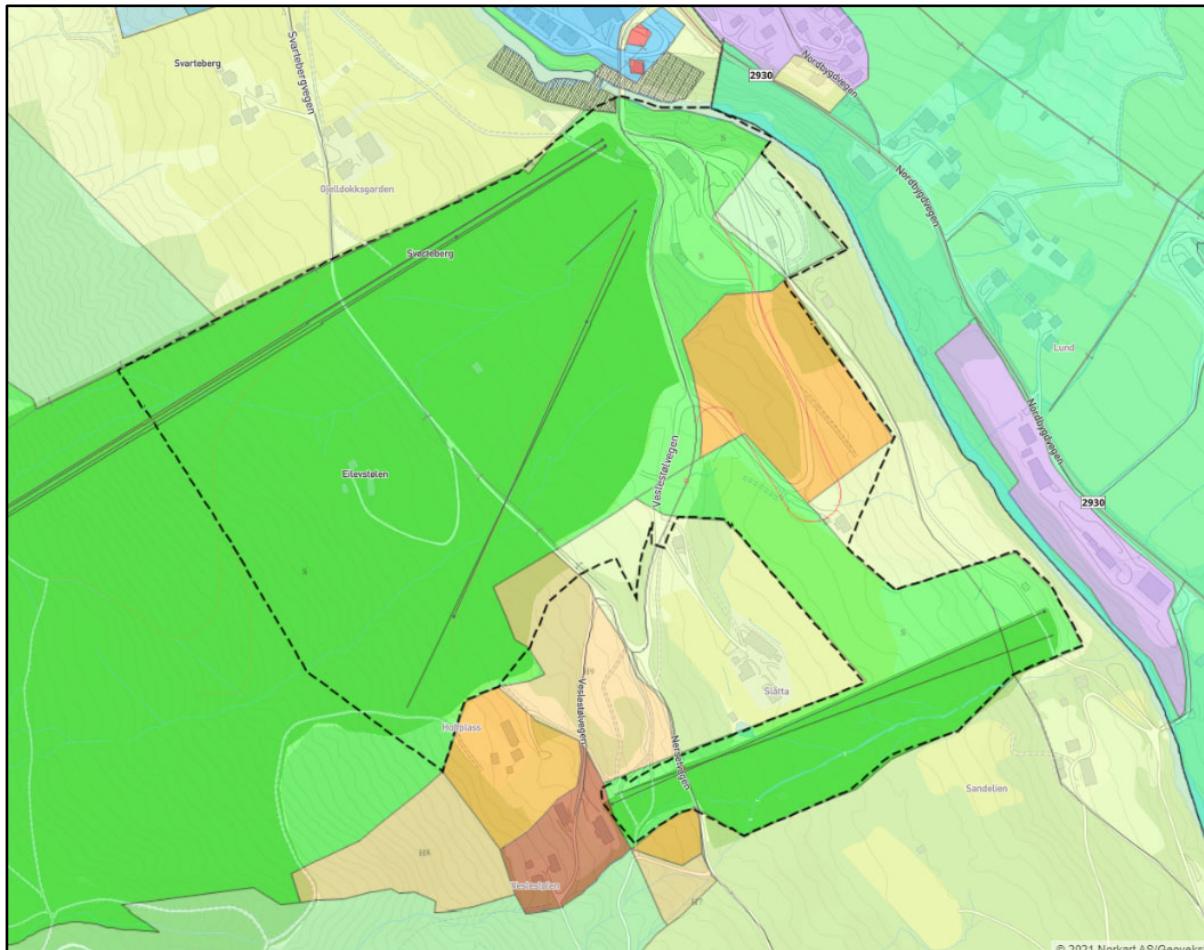
### Infomøte

Det ble holdt informasjonsmøte for grunneierne innenfor planområdet på Actif hotel den 14.10.21. Der ble foreløpig utkast gått igjennom. Det ble gitt anledning til å komme med spørsmål og det ble informert om vegen videre.

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 OVERORDNEDE PLANER

- Kommunedelplan for Primhovda, godkjent 19.10.2006 (planid: 2006006).  
Planområdet som ligger innenfor kommunedelplan for Primhovda og er avsatt til Friområde – nåværende, Friområde – fremtidig, fritidsbebyggelse nåværende, fritidsbebyggelse framtidig og LNF område – nåværende.

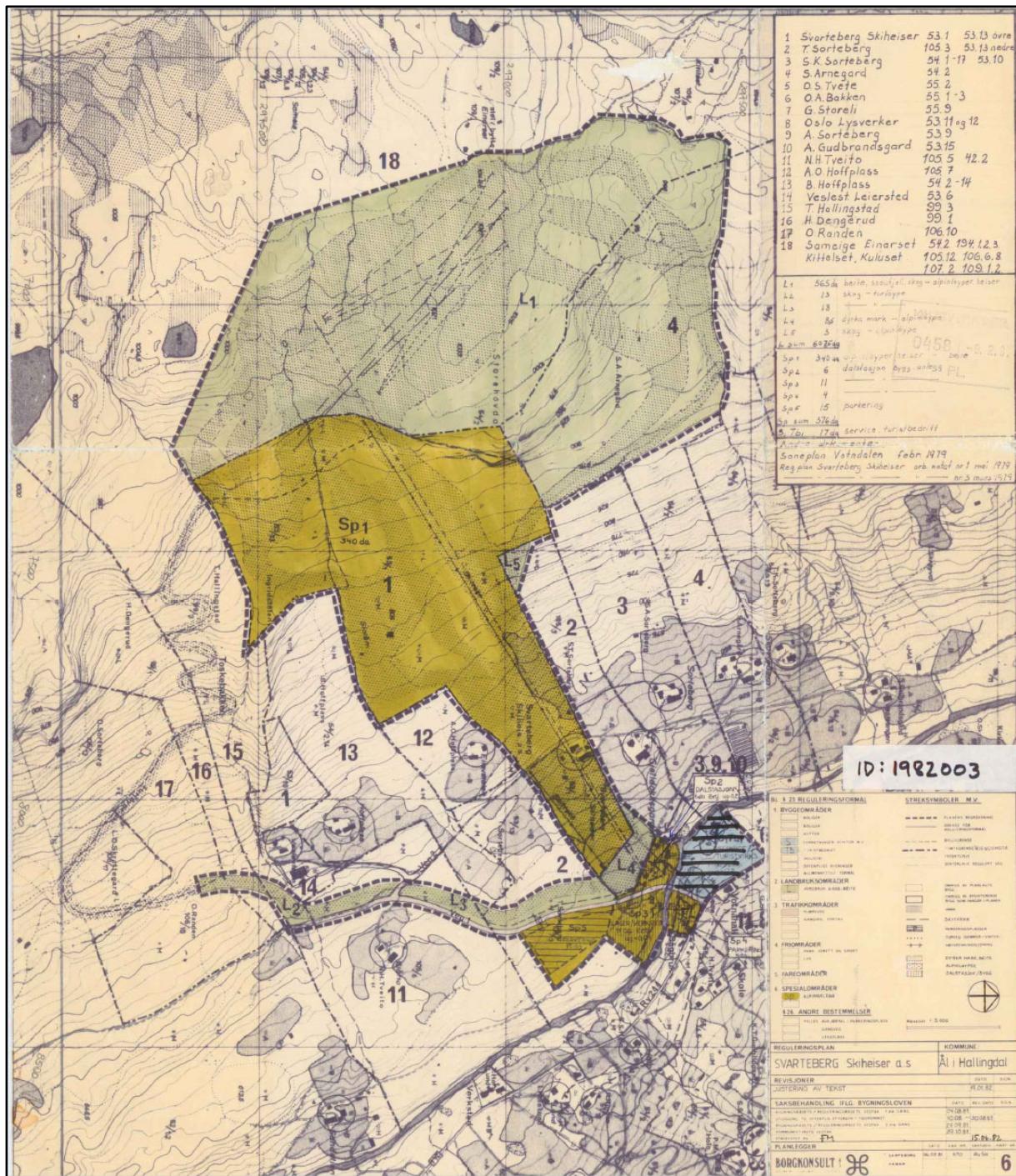


FIGUR 2. UTSNITT FRA KOMMUNEDELPLAN PRIMHOVDA MED PLANAVGRENSE VIST MED SORT STIPLET STREK.

## 4.2 GJELDENDE PLANER

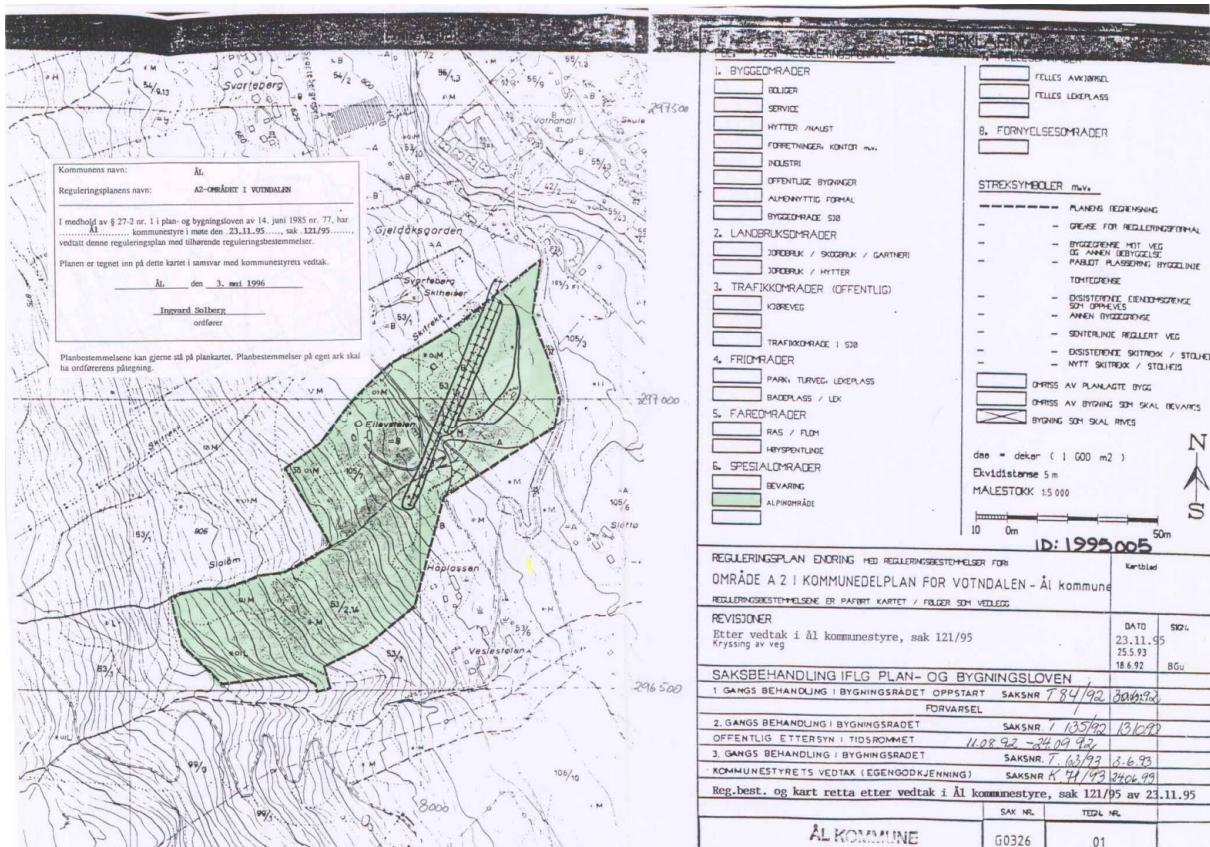
- Reguleringsplan for Svarterberg skiheiser, godkjent 15.06.1982 (planid: 1982003).

Planområdet omfatter deler av denne og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.



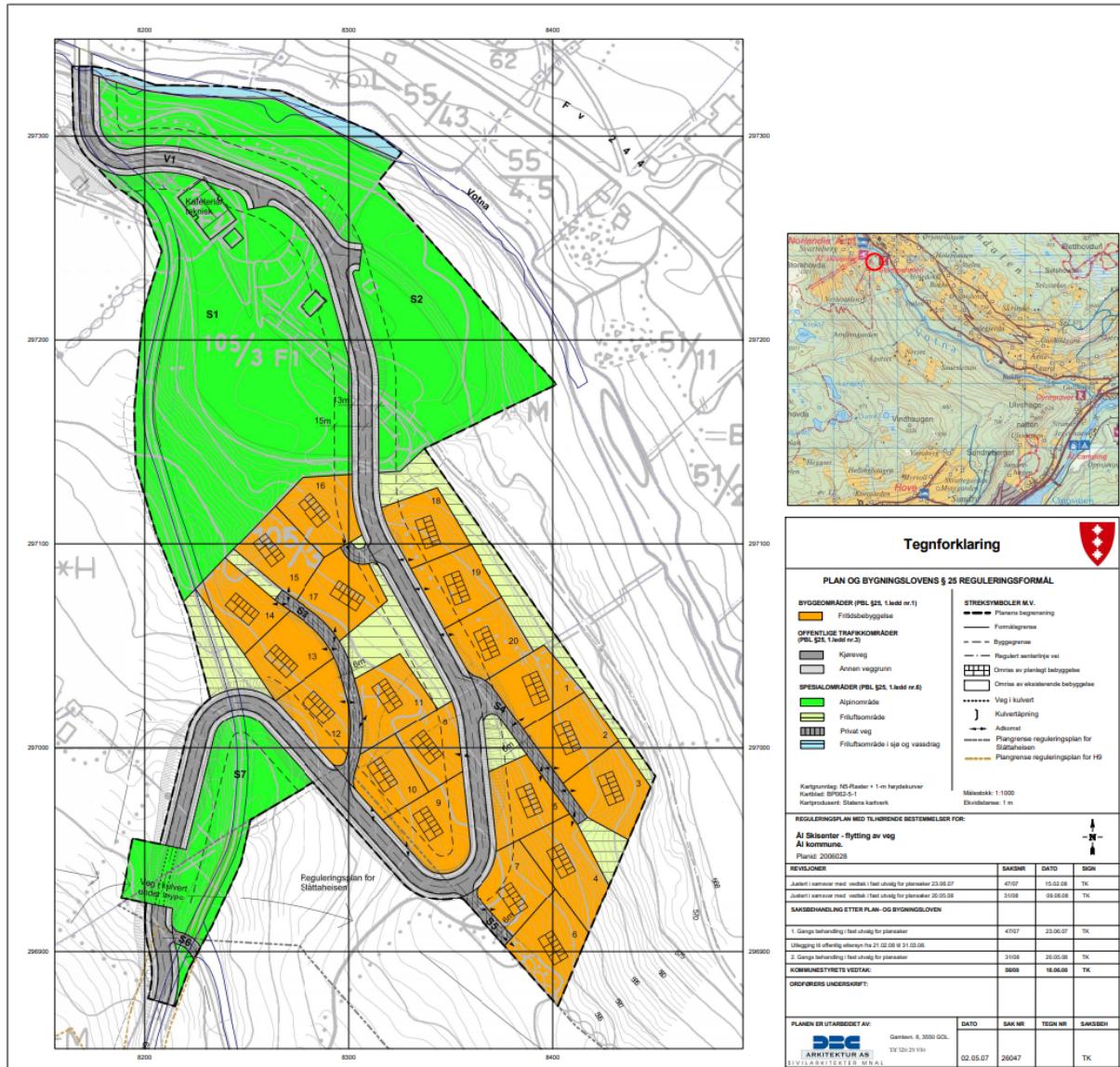
FIGUR 3. REGULERINGSPLAN FOR SVARTEBERG SKIHEISER.

- Reguleringsplan for Svarteberg skiheiser A2, godkjent 23.11.1995 (planid: 1995005).  
Planområdet omfatter deler av denne og vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.



FIGUR 4: REGULERINGSPLAN FOR SVARTEBERG SKIHEISER A2.

- Reguleringsplan for Ål skisenter – Flytting veg, godkjent 30.08.2008 (planid: 2006028). Omsøkte planområde omfatter hele denne planen og vil erstatte den.



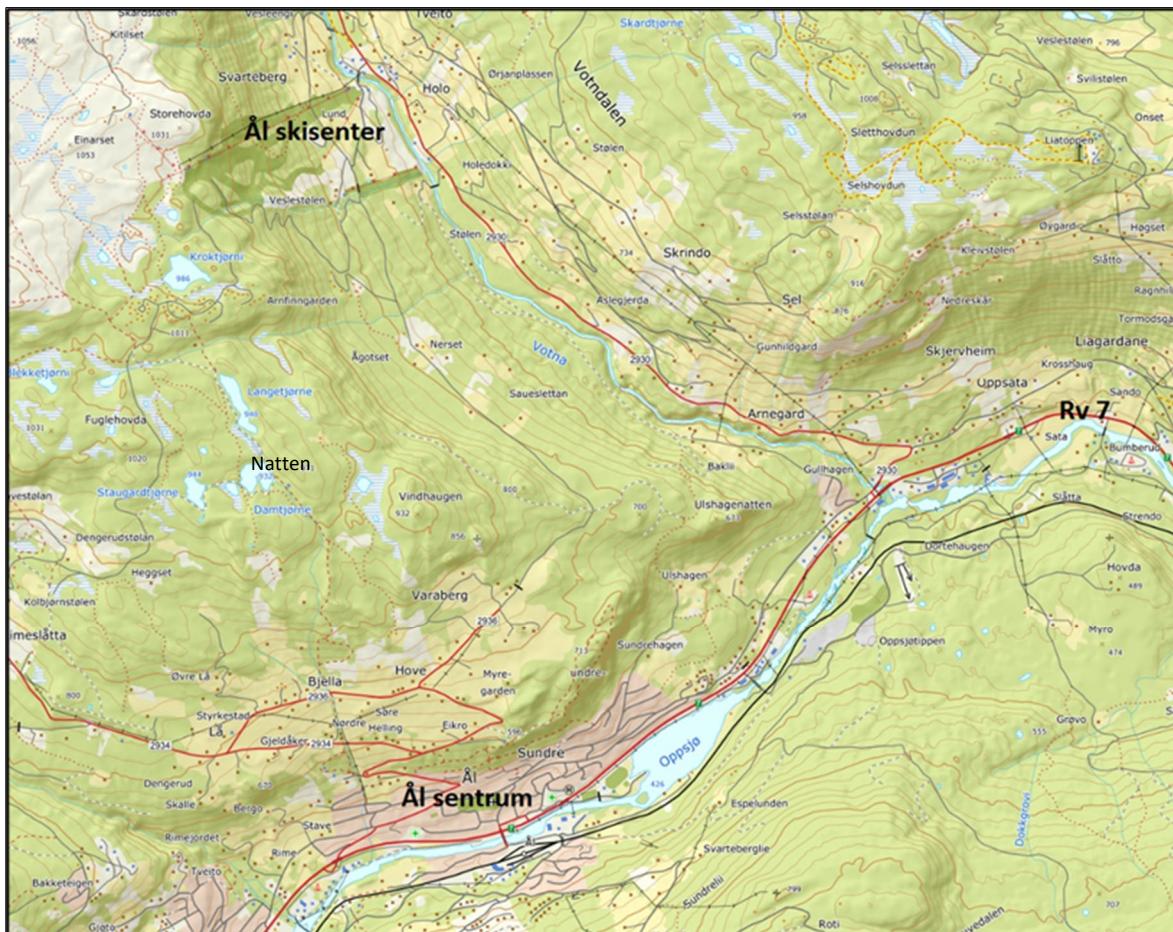


## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 BELIGGENHET

#### 5.1.1 BELIGGENHET

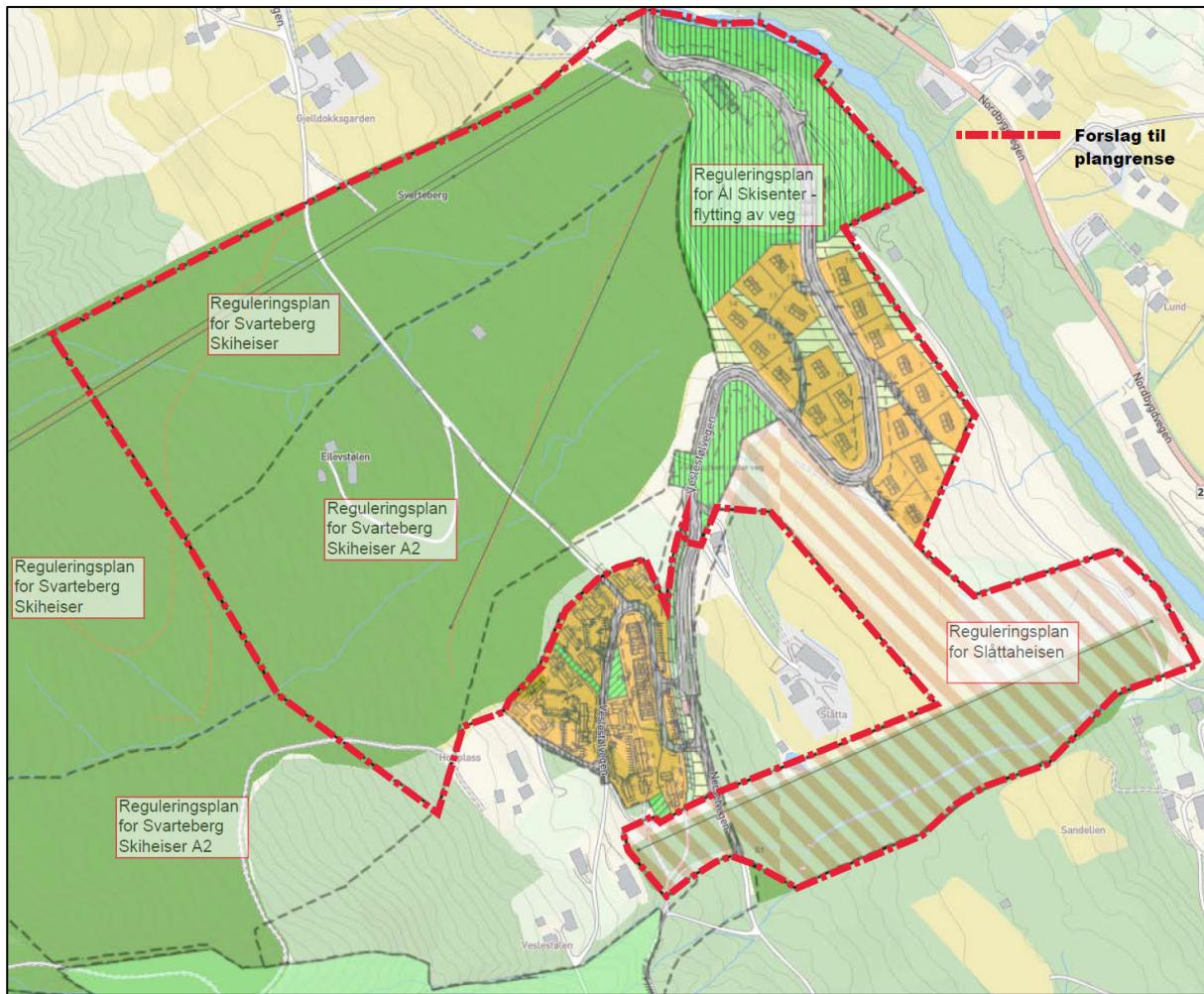
Planområdet ligger i Votndalen, ca. 9 km fra Ål sentrum.



FIGUR 5. KARTUTSNITT SOM VISER PLANOMRÅDETS BELIGGENHET I FORHOLD TIL ÅL SENTRUM

### 5.1.2 AVGRENsing OG STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger innenfor eksisterende areal for skisenteret. Planområdet er på ca. 352 daa.



FIGUR 6. FORSLAG TIL PLANGRENSE (RØD STIPLET STREK) MED OVERSIKT OVER GJELDENE REGULERINGSPLANER.

### 5.2 DAGENS AREALBRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Det er ikke lagt opp til ny bruk av området, bare justeringer/flyttinger for å gjøre området mer tjenlig i fremtiden. Området rundt forslaget til planområde består av eksisterende landbruksområder, skiheis og Veslestølen leirsted.



**FIGUR 7. DAGENS AREALFORMÅL I PLANOMRÅDET OG TILSTØTENDE OMråDER, AVSATT I GJELDENDE KOMMUNEDELPLAN.**

## 5.3 STEDETS KARAKTER

### 5.3.1 EKSISTERENDE BEBYGGELSE

I området ligger det heishus, kafeteria og driftsanlegg for skiheisen. Det er tidligere godkjent et hytteområde på 20 tomter der en er bebygd.

## 5.4 LANDSKAP

### 5.4.1 TOPOGRAFI OG LANDSKAP

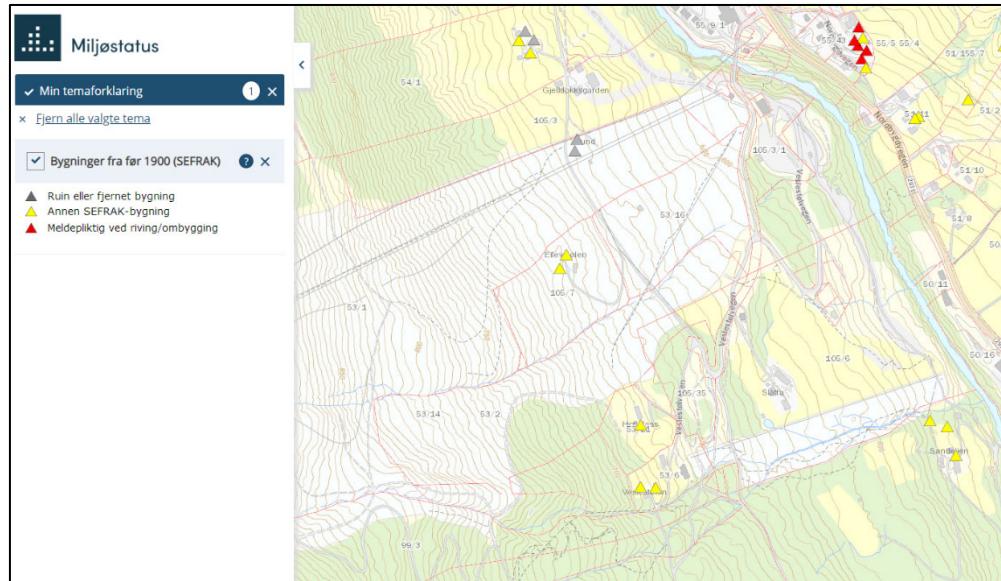
Planområdet ligger i en nordøstvendt li bestående av dyrket mark, beite, skog og område for skideis.



FIGUR 8. UTSNITT FRA KOMMUNEKART SOM VISER PLANOMRÅDETS PASSERING I TERRENET.

## 5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Søk på Miljødirektoratets karttjenester avdekker at planområdet ikke er berørt av truede arter, arter av nasjonal interesse, verneområder, kulturlandskap eller liknende. Det er ikke registrert kulturminner innenfor området. I SEFRAK registret er 2 bygninger på Eilevstølen registrert som annen SEFRAK bygning og nord for skitrekket er det registrert to ruiner/fjernet bygning. Bygningene i SEFRAK-registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen er et varsiko om at kommunen bør ta en vurdering av eventuell verneverdi før det blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen. Vi kan ikke se at disse registreringene har noe å si for arbeidet med det nye planforslaget. Det er i sommer foretatt ny registrering.



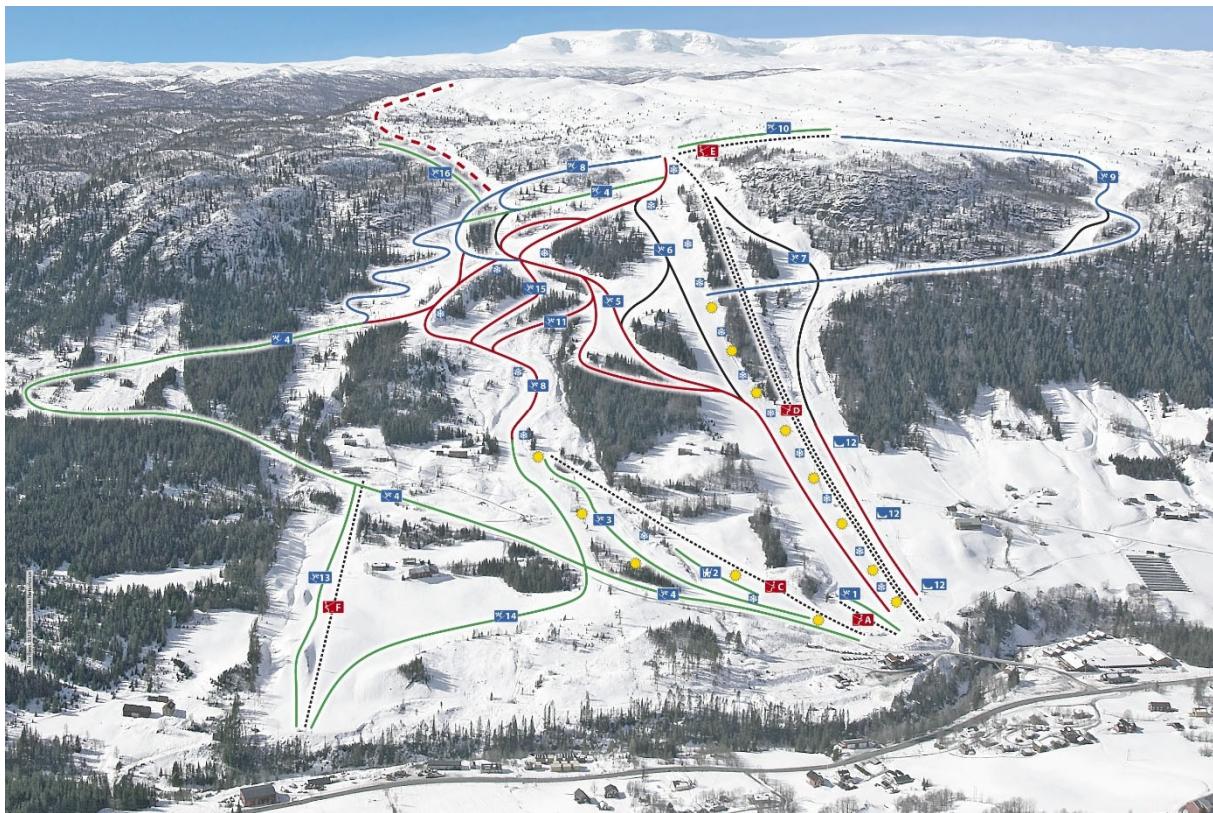
FIGUR 9: UTSNITT FRA MILJØSTATUS SOM VISER SEFRAK REGISTERINGENE.

## 5.6 NATURVERDIER

Gjennom søk i Miljødirektoratet sin naturbase ser man at det ikke er registrert noen spesielle naturverdier innenfor planområdet.

## 5.7 REKREASJON

Omsøkte planområde er eksisterende alpinanlegg. På sommeren blir deler av området brukt til sykkelaktivitet «Slåttaheisen».

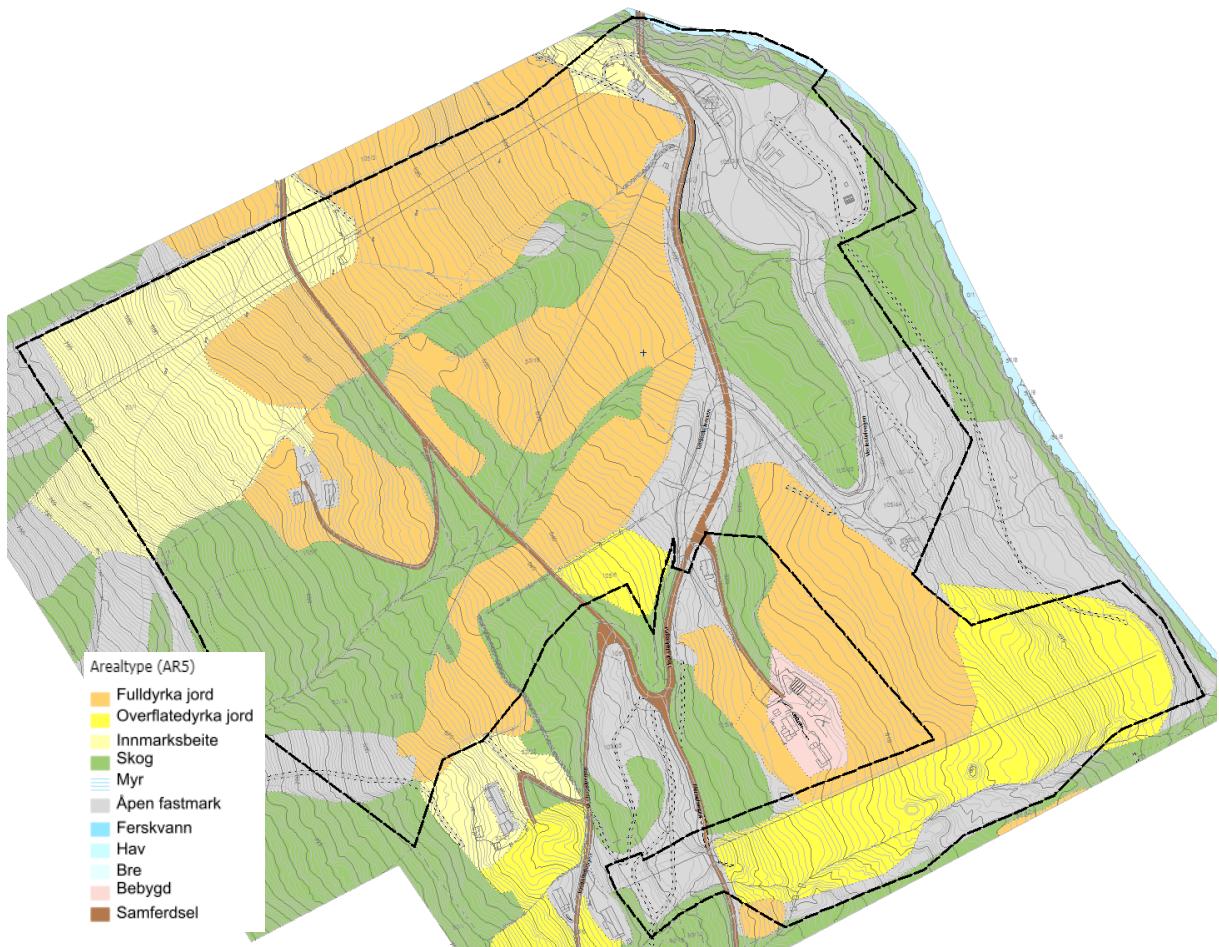


FIGUR 10: HEIS OG LØYPEKART ÅL SKISENTER.

## 5.8 LANDBRUK

Oversikt over arealtyper innenfor planområdet:

Arealtype	Areal
Fulldyrket jord	113 daa
Overflatedyrket jord	38 daa
Innmarksbeite	37 daa
Skog	84 daa
Åpen fastmark/ Bebygd/elv	80 daa



FIGUR 11: AR5 MED PLANOMRÅDET VIST MED SORT STIPLET STREK.

## 5.9 TRAFIKKFORHOLD

### 5.9.1 VEGSYSTEM OG KJØREADKOMST

Adkomsten til planområdet skjer fra Nordbygdvegen (Fv2930) og videre Veslestølvegen som er kommunal veg. Nersetvegen som er en privat veg krysser i vestre del av Slåttaheisen.

## 5.10 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.10.1 VANN OG AVLØP

Det er utarbeidet et egen VA-plan for planområdet. Denne ligger vedlagt.

Avløpe fra hytteområdet tilknyttes kommunal overføringsledning til Ål renseanlegg. Skiheisen har egen vannforsyning.

### 5.10.2 TRAFO

Det er etablert strøm i planområdet.

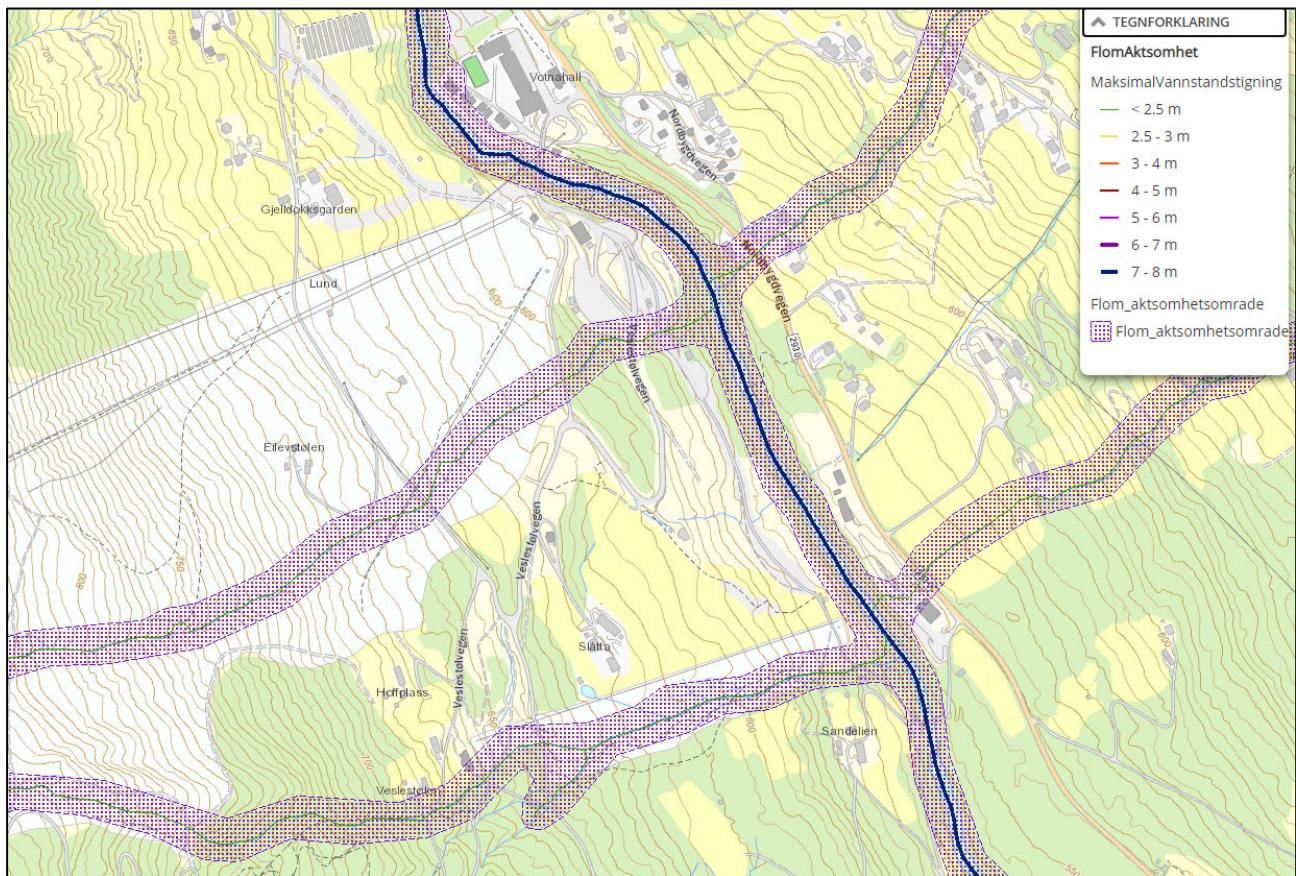
### 5.10.3 ENERGIFORSYNING OG ALTERNATIV ENERGI, FJERNVARME M. M

Det er ikke etablert fjernvarme i området.

## 5.11 GRUNNFORHOLD

### 5.11.1 FLOMFARE

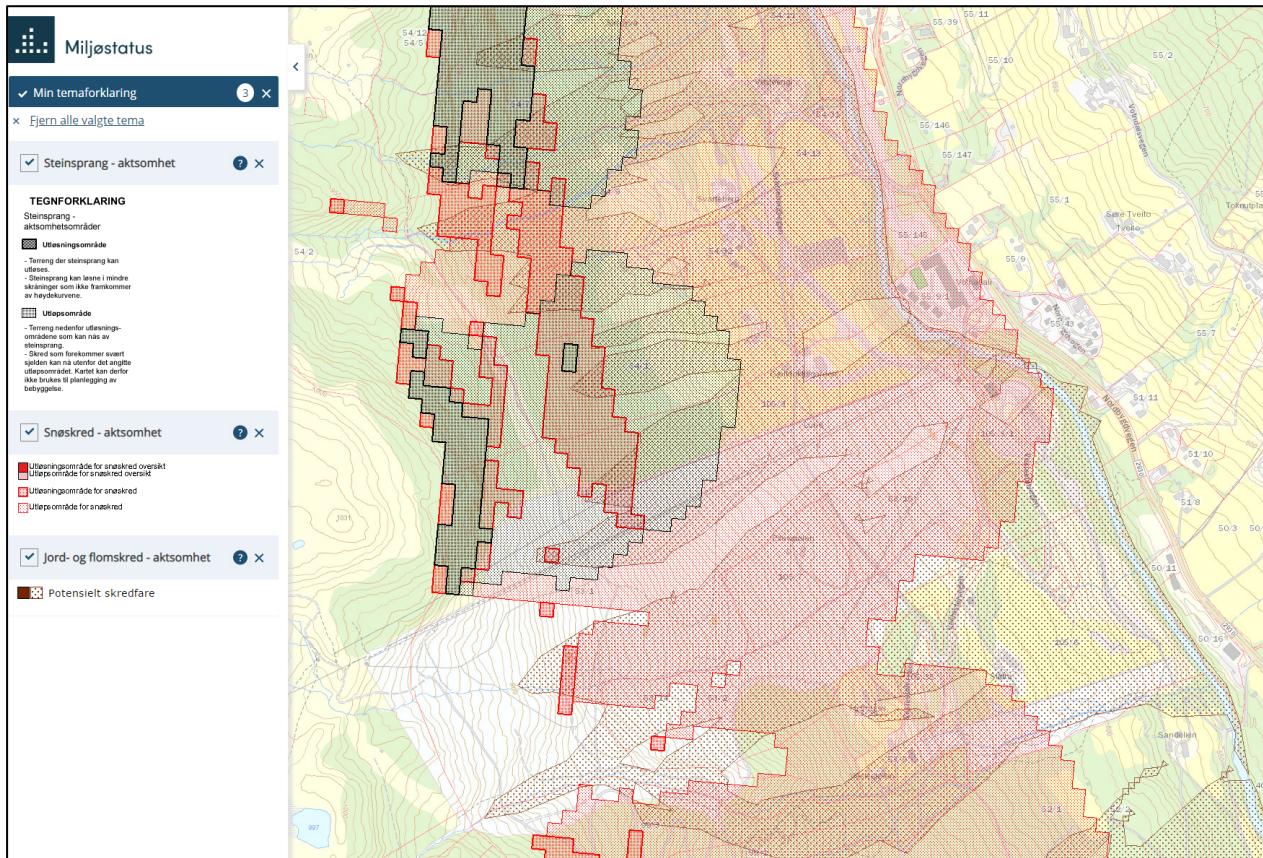
Ved søk i NVE Atlas er det registrert områder for flom (aktsomhetskart) innenfor forslag til plangrense. Det vil i det videre planarbeidet utarbeides en ROS Analyse der det vil bli gjort en nærmere vurdering av om området er utsatt for flom og eventuelt hvilke tiltak som blir gjort for å redusere en eventuell fare.



FIGUR 12: UTSNITT FRA NVE SIN KARTBASERTE VEILEDNING.

### 5.11.2 RAS- OG SKREDFARE

Ved søk i NVE Atlas er det registrert aktsomhetsområde for jord, steinsprang og innenfor forslag til plangrense. Det vil i det videre planarbeidet utarbeides en ROS Analyse der det vil bli gjort en nærmere vurdering av om planområdet er utsatt for ras og eventuelt hvilke tiltak som blir gjort for å redusere en eventuell fare.



FIGUR 13: KARTUTSNITT FRA MILJØSTATUS SOM VISER NVE'S AKTSOMHETSKART.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 PLANLAGT AREALBRUK

#### 6.1.1 REGULERINGSFORMÅL, HENSYNSONER OG AREALER

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)  
Fritidsbebyggelse – frittliggende  
Skianlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)  
Veg  
Annen – veggrunn grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)  
Landbruk  
Friluftsformål
- Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)  
Bestemmelsesområde, Utforming (#1)

#### Arealoppgave:

R PAREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
1121 fritidsbebyggelse-frittliggende	20	21036,352
5130 friluftsformål	8	4988,124
2019 annen veggrunn-grøntareal	15	4622,574
1410 skianlegg	4	304253,738
2010 veg	8	7616,211
5110 landbruksformål	2	8287,497
6710 friluftsområde i sjø og vassdrag	1	857,959
Totalt:	58	351662,455

### 6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSONER

#### 6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 6.2.1.1 FRITIDSBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE

Det er 20 fritidstromter i området. Disse ble godkjent i reguleringsplan for Ål skisenter – Flytting veg, godkjent 30.08.2008 (planid: 2006028).

##### 6.2.1.2 SKIANLEGG

Eksisterende område for alpinanlegg. Skianleggområdet er delt opp i 4 formålsområder (SA1-SA4).

## 6.2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.2.2.1 VEG

Innenfor planområdet er det en eksisterende kommunal veg, o\_V1 (Veslestølvevegen). En eksisterende privat, veg p\_V6 (Nersetvegen) og fire adkomstveger til planlagt område for fritidsbebyggelse (p\_V1 – p\_V4).

For Veslestølvegen (o\_V1) er det inntegnet et område der vegen skal gå i kulvert under skiløype. Denne er foreløpig ikke bygd.

For Nersetvegen (p\_V6) er det inntegnet et område der vegen skal gå i kulvert under skiløype. Denne er bygd og tatt i bruk.

## 6.2.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

### 6.2.3.1 LANDBRUK

Område for tradisjonelt landbruk.

### 6.2.3.2 FRILUFTSFORMÅL

Grøntområdene innenfor planområdet er regulert til friluftsformål. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus osv. kan etableres innenfor disse områdene.

### 6.2.3.3 BESTEMMELSESOMRÅDE, UTFORMING (#1)

Planfri kryssing av skiløype. Vegen skal gå i kulvert under skiløypen. Utforming avklares i byggesøknad/detaljprosjektering.

## 6.3 PLASSERING OG UTFORMING AV BEBYGGELSE OG TOMTER

Området med 20 fritidshytter er godkjent i gjeldende reguleringsplan. Det er foreslått en liten endring i bestemmelsene da det er ønske fra en av utbyggerne om å åpne for bygg med flatt tak. Planbestemmelsene om utnyttingsgrad og mønehøyder er videreført uten endring i det nye planforslaget.

## 6.4 PARKERING

### 6.4.1 ANTALL PARKERINGSPLASSER

Det skal regnes 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Det skal regnes 2 p-plasser pr. fritidsbolig. Dette vil altså si at hver enkelt tomt skal ha 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal, som inngår i tomtens grad av utnytting.

## 6.5 TRAFIKKLØSNING

### 6.5.1 KJØREATKOMST

Det blir ingen endring av vegstandard/antall veger i forhold til tidligere godkjente reguleringsplaner. Det er kun enkelte interne adkomster til fritidsboliger som ikke er bygd enda. Planforslaget medfører ingen økt trafikk. Det er derfor ikke behov for å endre/utvide krysset på Fylkesvegen (Nordbygdvegen).

### 6.5.2 UTFORMING AV VEGER

Den kommunale vegen o\_V1 er regulert med 7 meter vegbredde inklusiv skulder og 13 meter bredt vegformål. Vi har også videreført 15 meters byggegrense fra senterlinjen i denne vegen.

De private adkomstvegene p\_V1-p\_V4 er regulert med 3 meter vegbredde inklusiv skulder og 6 meter bredt vegformål.

I gjeldende reguleringsplaner er det avsatt områder der alpinnedfarter krysser veger. Dette skal skje ved at veger legges i kulvert under alpinnedfarter. Kulverten ved Nersetvegen er ferdig bygd.

Når det gjelder Veslestølvegen så har vi justert litt på plasseringen av fremtidig kulvert. Det er ikke knyttet noen rekkefølgekrav som gjelder denne kulverten i gjeldende reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan for Slåttaheisen er det rekkefølgekrav om at Slåttaheisen ikke kan tas i bruk før det er etablert planfri krysning av kommunal veg og Nersetvegen. Vi har i forslaget til bestemmelser lagt inn krav om at sikkerheten ivaretas på krysningspunktet før Slåttaheisen tas i bruk og et rekkefølgekrav om at det ikke kan etableres ny vesentlig bebyggelse uten at det etableres kulvert.

## 6.6 KULTURMINNER

Planområdet er registrert og vi har fått muntlig avklart at det ikke er funne kulturminner i planområdet. Rapporten blir ettersendt når vi får den fra fylkeskommunen.

## 6.7 PLAN FOR VANN- OG AVLØP SAMT TILKNYTNING TIL OFFENTLIG NETT

Avløp fra hytteområdet og skiheisen skal tilknyttes kommunal avløpsledning som passerer i nedre del av planområdet langs Votna. Skiheisen og den bebygde hytta er tilkoblet allerede. Det er utarbeidet egen VA plan for hyttefeltet og VA er etablert i henhold til denne.

Når det gjelder vannforsyning, så har Ål Skisenter egen vannforsyning og hyttefeltet har felles vannforsyning i henhold til gjeldende VA plan.

## 6.8 STØY

Eneste støy/støvkilde vil være lokaltrafikk til/fra planområdet og de få eiendommene som ligger innenfor/ovenfor planområdet. Denne vegen vil ha begrenset trafikk og vil ikke medføre støyproblematikk.

## 7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget er i samsvar med overordnede planer.

### 7.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Slåttaheisen (planid 2004004), Flytting av veg Ål skisenter (planid 2006028), Svarteberg skiheiser A2 (planid 1995005) og Svarteberg skiheiser (planid 1982003).

Planforslaget skal helt erstatte reguleringsplan for Slåttaheisen (planid 2004004) og Flytting av veg Ål skisenter (planid 2006028).

Planforslaget skal delvis erstatte reguleringsplan for Svarteberg skiheiser A2 (planid 1995005) og Svarteberg skiheiser (planid 1982003).

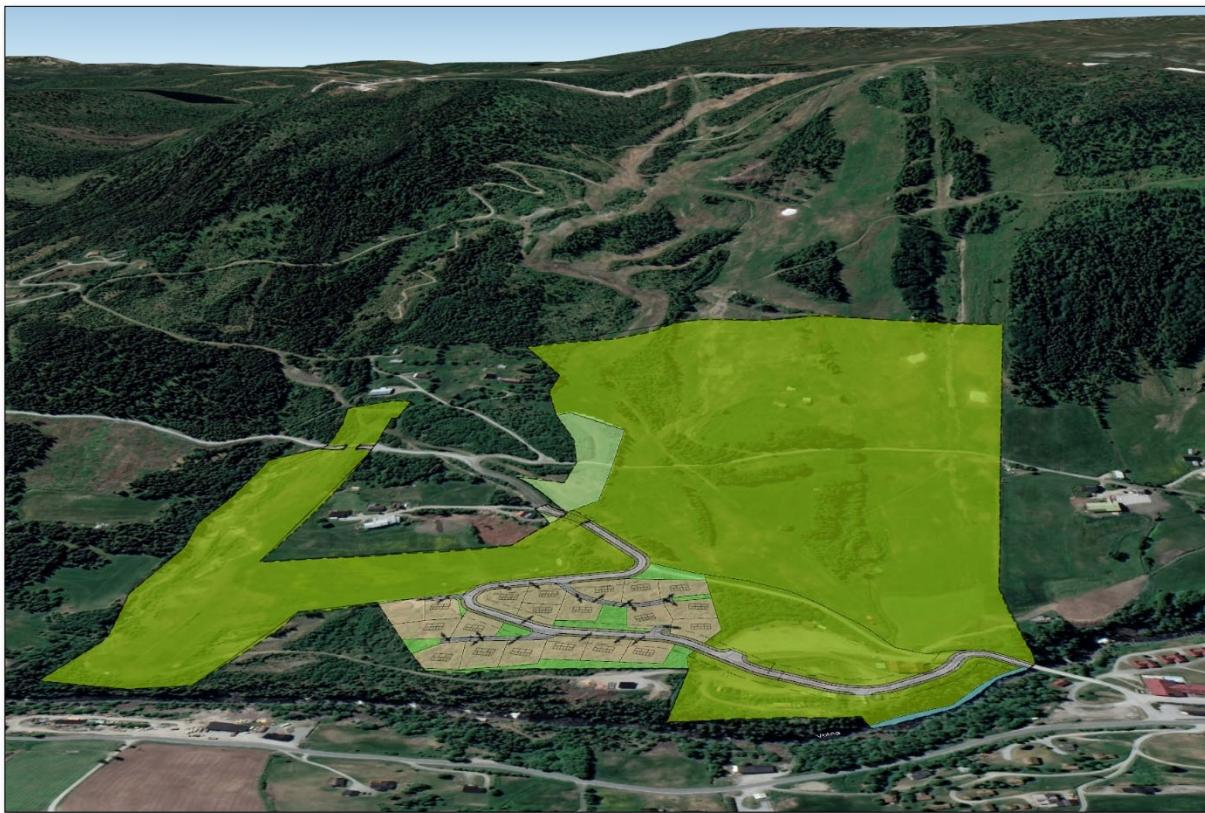
Nedenfor er en oversikt over endringer gjort innenfor planområdet senterområde Ål skisenter:

#### 7.2.1 ENDRINGER FRA TIDLIGERE PLANER TIL NY PLAN

- Plandata er oppdatert til PBL 2008 og nyeste SOSI standard.
- Planbestemmelser er justert tilsvarende.
- Hovedadkomsten til parkeringsplass på område S1 i gjeldende reguleringsplan, område SA1 i forslag til detaljregulering, er flyttet fra nord i området til sørøst i området. Dette er gjort av trafikksikkerhetsmessige årsaker. Det er tryggere inne på p-plassen når adkomsten er lengst unna skianlegget.
- Planlagt kulvert over Veslestølvegen er flyttet ca. 20 meter oppover vegen for å ha den best mulige plassering i forhold til terrenget rundt. Det er samtidig lagt inn bestemmelsesområde for kulverten.
- Rekkefølgekravene er oppdatert slik at krav som er innfridd er tatt ut. Det er samtidig lagt inn nye rekkefølgekrav om kulverten.
- Reguleringsbestemmelse som gjelder formålet skiheis er noe justert for å lage mest mulig felles bestemmelser for områdene.
- Ett område inntil reguleringsplan for fritidsleiligheter F9 er i kommunedelplan avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Vi har valgt å la dette være landbruksformål da det ikke er planer for å ta dette området i bruk.

### 7.3 LANDSKAP

Det er ikke foreslått nye tiltak i planområdet som endrer landskapet i forhold til tidligere godkjente reguleringsplaner.



FIGUR 12: PLANOMRÅDET VIST I GOOGLE EARTH.

### 7.4 LANDBRUK OG JORDVERN

Svarterberg skiheiser åpnet 03.03.1974. På den tiden var store deler av planområdet dekt med skogsmark og annen jorddekt fastmark. Dyrket mark utgjorde i 1975 ca. 87 daa. Da var de første nedfartsloypene etablert. I de snart 50 årene som er gått har det vært en god samdrift mellom skiheisen og landbruksdrift. Antall daa dyrket mark har økt i takt med at det blir etablert nye alpinnedfarter og skiheiser. Det er positivt for alle parter at det foregår grasproduksjon/beite på sommeren. Dagens situasjon er vist i tabell i pkt. 5.8 i planbeskrivelsen.

Landbrukskontoret har kommet med følgende innspill i epost datert 27.09.21:

*Som du kjenner til er det mykje landbruk innanfor planområdet. Summert opp er det om lag 110 dekar fulldyrka jord, 40 dekar overflatedyrka jord og 40 dekar innmarksbeite (AR5-klassifisering). Samstundes ser ein på flyfoto at produktiviteten på arealet er langt under det det kunne vore på grunn av hardtrakking og intensiv bruk vintermånadene. Slik me som arbeider med landbruk ser det, hadde det vore best for alle partar om skiheisen og grunneigaren på granneeidomen i minnelegheit kom fram til ei ordning med erstatningsareal.*

*Fulldyrka jord som har vorte brukt i fleire hundreår er normalt meir produktivt enn nydyrka areal, men i dette tilfellet er sambruken ei utfordring for både partar. Det ville vore framtidsretta dersom ein kunne koma fram til ei meir varig løysing enn det ein kan få ved berre å nytte reguleringsføresegner. På sikt ville det gjera at grunneigaren/bonden fekk meir ut av jorda samstundes som situasjonen vart meir føreseieleg for både partar. Det ville gagne utviklinga av både landbrukseigedomen og skisenteret.*

Vi har gått igjennom dette og konkludert med at det pr. nå ikke er lite realistisk å se på muligheten for erstatningsareal. Arbeidet med det blir for omfattende og kostnadene for store til at det kan forsveres. I tillegg så er det viktig for skiheisen at kulturlandskapet blir holdt i hevd.

Vi har derfor jobbet med bestemmelsene i områdene for skianlegg. Først en oppsummering av dagens bestemmelser:

#### **Bestemmelser om landbruk i gjeldende reguleringsplaner:**

##### Reguleringsplan for Slåttaheisen (planid 2004004)

##### **Kombinert alpint/landbruk**

*Området brukes som alpininformål om vinteren og landbruk om sommeren. Jordlovas §§ 9 og 12 gjeld innenfor A/L1 og A/L2.*

##### Flytting av veg Ål skisenter (planid 2006028)

Ingen føringer om bruk av alpinområde til landbruk.

##### Svarterberg skiheiser A2 (planid 1995005)

*Landbruksareal skal så langt det er praktisk mulig kunne nytties videre (innenfor spesialområde alpinområde).*

##### Svarterberg skiheiser (planid 1982003).

*I områdene regulert til spesialområde (alpinanlegg) kan det foregå landbruksmessig drift når skiheisene ikke er i bruk.*

#### **Bestemmelser i kommunedelplan for Primhovda:**

##### **4.0 IDRETTSSANLEGG (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)**

###### **4.1 Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)**

- a) Endeleg avgrensing av område for skiheis/nedfartar skal gjerast i flatereguleringsplan for vegar, skiheisar/nedfartar og anna infrastruktur i området. Det resterande arealet i områda skal regulerast til landbruk/friutsområde. Reguleringsplanen skal ta særlege omsyn til framtidig behov for alpinbakkar og nedfartsloyper. Innanfor område som vert regulert til skiheis skal § 12 i jordloven gjelde.

###### **4.2 Plassering av bygg og anlegg (§20-4, 2.ledd, bokstav b)**

- a) Innanfor områda S2 – S8 kan det plasserast nye bygg og anlegg som har tilknyting til drifta av området, herunder servicebygg. Plassering, utforming, farge- og materialbruk må vere på ein måte som ikkje skjemmar landskapet.
- b) Innanfor området S1 (Rosengardshovda) skal det takast særlege omsyn til silhuettvirknad ved bygging av nye anlegg. I området kan det berre plasserast nye bygg og anlegg som er høyst nødvendig for drift av skiheisen. Innanfor området skal utbygging av skiheis/nedfartar gjerast skånsomt slik at naturleg terregn/vegetasjon i minst mogleg grad vert berørt.

Med bakgrunn i gjeldende bestemmelser har vi følgende forslag til nye bestemmelser om bruk av skiheisområde til landbruksformål:

#### Generelt

*I områdene kan oppføres byggverk og utføres anlegg og terrenginngrep som har tilknytning til driften av området som skianlegg. I områdene kan innpasses anlegg for andre vinter- og sommeraktiviteter.*

*Under prosjektering og utbygging må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets sær preg.*

#### SA2

*I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg. Jordlovas § 12 gjelder innenfor området.*

#### SA4

*I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg. Området brukes som skianlegg om vinteren og landbruk om sommeren.*

*Det kan bygges bygninger i tilknytning til heisdriften som f.eks. heishus/kiosk/varmestue/lavvo eller lignende. Jordlovas § 12 gjelder innenfor området.*

## 7.5 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP. II I NATURMANGFOLDLOVEN

### 7.5.1 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:

### 7.5.2 KUNNSKAPSGRUNNLAGET (§8)

Vi har søkt gjennom Miljødirektoratet sin naturbase. Det er ikke funnet noen andre registreringer i eller rundt planområdet.

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.

### 7.5.3 FØRE VAR PRINSIPPET (§9)

Omsøkte planforslag ligger allerede godkjent i gjeldende reguleringsplaner.

### 7.5.4 ØKOSYSTEMTILNÆRMING OG SAMLET BELASTNING (§10)

20 hytter inntil en skiheis, veger og annen infrastruktur vurderes som liten trussel for biologisk mangfold.

### 7.5.5 KOSTNADENE VED MILJØFORRINGELSE SKAL BÆRES AV TILTAKSHAVER (§11)

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

#### 7.5.6 MILJØFORSVARLIGE TEKNIKKER OG DRIFTSMETODE (§12)

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

#### 7.5.7 VURDERING

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

### 7.6 BARNS INTERESSER

#### 7.6.1 RPR FOR BARN OG PLANLEGGING

I planleggingen er det lagt vekt på å bevare store og små grønnkorridorer som kan brukes til felleslek, og grønnkorridorer som åpner ut mot omkringliggende natur- og friluftsområder. En aktiv skiheis er positivt for barn og unge i Ål kommune.

### 7.7 ENERGIBEHOV – ENERGIFORBRUK

Det er ikke etablert noe felles energilosninger i området eller i tilgrensende områder. Planen legger til rette for tradisjonelle hytter med romslig areal rundt, og er ikke egnet for felleslösninger. Dette på grunn av forholdsvis lite antall, store avstander, ujevn bruk og lang utbyggingstakt.

Da det ikke legges opp til noen felles energilosning blir det opp til det enkelte byggeprosjektet å velge den beste lokale løsningen for sitt bygg, slik at kravene i TEK17 blir imøtekommert.

### 7.8 ROS

Ål skisenter har egen ROS analyse vedrørende sin drift.

Det er gjennomført en ROS-analyse i samband med utarbeiding av forslag til detaljreguleringsplan for sentralområde Ål skisenter i Ål kommune. ROS-analysen er utarbeidet i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, 2017).

ROS-analysen har identifisert følgende mulige hendelser:

- JORDSKRED, STEINSPRANG, SNØSKRED, SØRPESKRED OG FLOMSKRED
- ULYKKER MELLOM SKILØPERE OG BIL

Disse er beskrevet nærmere i vedlagte ROS-analyse.

#### Konklusjon:

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

## 7.9 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Ål Skisenter er et viktig tilbud til innbyggerne i Ål samt hyttefolk og tilreisende. Gode vilkår for driften av anlegget støtter opp om fremtidig drift og utvikling i heisen. Dette sikrer et godt alpintilbud i fremtiden i Ål kommune.

## 8 INNKOMNE INNSPILL

### 8.1 MERKNADER MED KOMMENTARER

Sammendrag av merknadene. Mottatte merknader følger også som vedlegg til planbeskrivelsen.

Dato	Merknad fra	Har eiendom	Merknad	Kommentar
04.02.21	Fylkesmannen i Oslo og Viken		Har ingen spesielle merknader. De mener det er bra det skal vurderes planfrie kryss. Der hvor trafikken er stor er dette et viktig tiltak for på sikre myke trafikanter.	
22.01.21	Mattilsynet		«Ål skisenter har egen borebrønn i fjell for forsyning av drikkevann til bl.a. skisenter-kafeen. Reguleringsplanen må gjennomføres på en slik måte at drikkevannshensyn ivaretas. Vi viser til drikkevannsforskriften §12 om beskyttelsestiltak: «Vannverkseier skal sikre at drikkevannet beskyttes mot forurensing.»	Det er ikke planlagt tiltak som kommer i konflikt med eksisterende vannforsyning.
	Veslestølen		Det er flere som har ringt. Tydeligvis ikke noen enkeltperson som har ansvar. De ønsker beskjed hvis det blir endringer som vedkommer de.	De har ingen planer om utviding som vil kunne medføre mer trafikk på Veslestølvegen.
05.02.21	NVE		Generell informasjon om viktigheten at flom, erosjon, skred, overvann, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg blir vurdert i planarbeidet.	Er ivaretatt i planbeskrivelsen og ROS analysen.
06.01.21	Viken Fylkeskommune		Er positivt at det skal ryddes opp i ulike planer. Viser til regional plan for areal og transport 2018-2035 som en viktig føring for planarbeidet. Viser også til stortingsmeldinga Friluftsliv – natur som kilde til helse og livskvalitet. Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken har fastsatt mål	Planforslaget består kun av mindre endringer. Det er ikke foreslått ny bebyggelse. Ål skisenter med alle sine tilbud om alpin og skilek, samt sykkelloyper i Slåttaheisen er gode tiltak

Dato	Merknad fra	Har eiendom	Merknad	Kommentar
			<p>for vannmiljøet i alle vannforekomstene i vannregionen. Basert på den informasjon de har nå til oppstart kan de ikke se at fylkesvegen blir direkte berørt av planen for Ål skisenter.</p> <p>Mindre deler av planområdet er tidligere registrert av fylkeskommunen i ulike omganger. Kulturminner:</p> <p>Store deler av de uregistrerte områdene er i dag alpinløyper og heistraseer til dette, men mellom disse arealene er det mindre skogteiger og eldre seterområder. Det er hovedsakelig der de vil gjennomføre en overflateregistrering. Det må derfor til kulturminneregistrering.</p>	<p>som fremmer helse og friluftsliv.</p> <p>Det går to mindre bekker gjennom planområdet. Disse er vurdert i forbindelse med skredrapporten. Det er ikke forsøkt tiltak som endre på vannmiljøet i forhold til godkjente planer.</p> <p>Det er bestilt og utført kulturminneregistrering.</p>
06.02.21	Karianne Sørbøen og Morten Flaget	105/3 mfl.	<p>De har levert et omfattende brev på 11 sider. Brevet ligger i sin helhet vedlagt. Det tar for mye plass å gjengi hele brevet her, men brevet har disse hovedoverskriftene:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overordnede bemerkninger til varslet</li> <li>2. Merknader og spørsmål til varselet</li> <li>3. Avsluttende bemerkninger</li> </ol>	<p>I brevet er det beskrevet inngående om inngåtte avtaler og forpliktelser. Bl. annet vedørende flytting av veg. Dette er privatrettlig og ikke en del av det pågående planarbeidet.</p> <p>Det er alltid vanskelig å informere godt nok under oppstartvarslet da det nettopp er et varsel om at det skal settes i gang arbeid. De merknader som er gjort i brevet om de punktene vi sa planarbeidet skulle gjelde, har vi tatt med oss når planforslaget er utarbeidet.</p> <p>Planarbeidet fikk en litt treg start. Det medførte at det som i utgangspunktet skulle være en områderegulering ble omgjort til detaljregulering da området ble noe innskrenket.</p> <p>Områderegulering er en kommunal plan og dermed ingen krav til planinitiativ.</p>

Dato	Merknad fra	Har eiendom	Merknad	Kommentar
				Det ble derfor ikke utarbeidet et planinitiativ når planen ble gjort om til detaljregulering. Vi har i etterkant tatt konsekvens av dette og utarbeidet planinitiativ, hatt nytt oppstartsmøte og varslet planarbeidet på nytt.
07.02.21	Egil Håheim		Har en veg nede på jordet som blir brukt som adkomst til jordet. Dersom denne blir berørt må den bli erstattet. Regner med at dyrket mark ikke blir berørt. Ber om å bli varslet når arbeidet blir igangsatt dersom det medfører hindringer ift. møkkakjøring og slått.	Er ivaretatt i planforslaget

**Brev i forbindelse med varselrunde 2**

22.09.21	Viken Fylkeskommune		Henviser til merknader de hadde til første oppstartvarsle.	
08.10.21	NVE		Har samme generelle merknad som til første oppstartvarsle.	
17.10.21	Karianne Sørbøen og Morten Flaget	105/3 mfl.	<p>Har på nytt levert en omfattende mengde dokumenter. Disse ligger vedlagt.</p> <p>Det viktigste for de med det reguleringsarbeidet som er iverksatt er at det</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ikke blir gjort endringer som har negative konsekvenser for den landbruksvirksomheten de driver, både på deres egen eiendom og de arealene de har avtaler om å disponere.</li> <li>- ikke blir gjort endringer som kommer i konflikt med rettigheter og forpliktelser etter gjeldende avtaler, herunder de to avtalene om ny vei fra 2008 og de avtalene de har med ÅS om å leie/disponere arealer.</li> <li>- at det innenfor rammen av de to ovennevnte forholdene blir lagt til</li> </ul>	<p>Utarbeidet planinitiativ og varselbrevene om oppstart planarbeid er basert på maler og innhold som er vanlig i slike saker. Det er tross alt ikke store endringene som er foreslått. I de to svært utfyllende brevene de har levert så viser de en kunnskap som er mer omfattende enn en uansett kan forvente av et oppstartvarsle. At det er færre varslet andre runde er ikke riktig. Det er brukt samme adresseliste.</p> <p>Når det gjelder bekymringen de har om konsekvenser for landbruk, så er status i dag at landbruk i området kan</p>

Dato	Merknad fra	Har eiendom	Merknad	Kommentar
			<p>rette for videre nærings- utvikling i området.</p> <p>Det er utvilsomt sammenfallende interesser av et aktivt jordbruk i traseen som brukes til alpint vinterstid. De krever at det blir tatt inn en reguleringsbestemmelse med kombinasjonsformål alpint – landbruk for områdene som disponeres for alpinformål vinterstid, jfr. § 5 i reguleringsplanen for Slåttaheisen.</p> <p>De er skuffet over at de er holdt utenfor planprosessen.</p>	<p>skje på skianleggets premisser. Vi har ikke forsøkt å endre dette i det nye planforslaget.</p> <p>De er skuffet over at de ikke er involvert mer i planprosessen. Til det er å si at det er en relativt liten endring som er varslet og som vi har jobbet med. Det er ikke vanlig å involvere andre enn oppdragsgiver. Hvordan dialogen er mellom grunneier og fester kjenner ikke jeg til og har heller ikke noe med.</p>
18.10.21	Statsforvalteren i Oslo og Viken		Henviser til merknader de hadde til første oppstartvarsle.	

Gol den 01.11.21

**HRP AS, avd. Gol**

Torstein Kaslegard  
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Dokument i forbindelse med oppstartvarsle 1.
- Dokument i forbindelse med oppstartvarsle 2.
- ROS analyse.
- Rasvurdering
- Kulturminneregistrering
- VA-plan