

Ål Folkehøyskole og Kurscenter  
**PLANINITIATIV  
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR  
BAKKETEIGEN**

---

**Dato: 19.01.2021  
Versjon: 01**



## Dokumentinformasjon

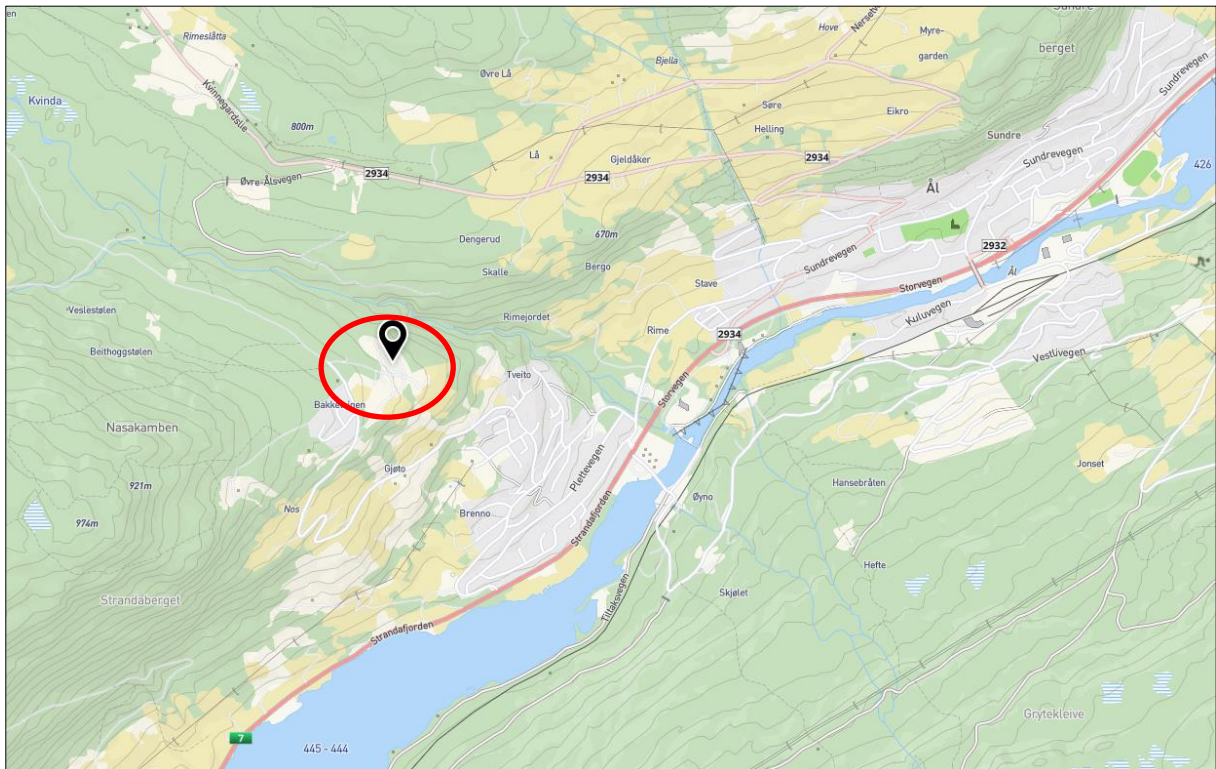
**Oppdragsgiver:** Ål Folkehøyskole og Kurscenter  
**Tittel på rapport:** Planinitiativ  
**Oppdragsnavn:** Ål Fhs og kurscenter/Bakketeigen  
**Oppdragsnummer:** 631798-01  
**Utarbeidet av:** Judith Aakre  
**Oppdragsleder:** Allan Hjorth Jørgensen  
**Tilgjengelighet:** Åpen

01	19.01.21	Planinitiativ	JA	Initialer
<b>VERSJON</b>	<b>DATO</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>UTARBEIDET AV</b>	<b>KS</b>

# 1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Ål Folkehøyskole og Kurscenter for døve til å utarbeide områdereguleringsplan for eiendommene gnr./bnr. 116/2, 6-7 og 116/9, Bakketeigen. Oppdragsgivers kontaktperson er Audun O. Korsvold i Audun Korsvold Rådgivning AS. I dialog mellom oppdragsgiver og kommunen har det blitt avtalt at planen skal utformes som en områdereguleringsplan da ønsket utvikling er i strid med overordna planverk.

Dette planinitiativet er utformet iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1 pkt. a-l.



Figur 1: Utsnittet viser Bakketeigen markert med rød ring.

## 2. REDEGJØRELSE ETTER FORSKRIFT

### a) Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og areal til videre drift av institusjon. En del av området er omfattet av hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse/spesiell landskapsmessig verdi i gjeldende kommunedelplan/reguleringsplan. Områdereguleringen vil hovedsakelig utformes med delfelt for ulike typer bebyggelse, som senere må detaljreguleres. Gjennom planprosessen vil grønstruktur, tilkomst, vann- og avløpssituasjon mm også være tema.

### b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

#### Planområdet

Bakketeigen er en unik eiendom i Ål kommune, med kort avstand til både fjell og natur og mer urbane fasiliteter på Sundre, samt bevaringsverdig kulturmiljø med det fredede tunet. I tillegg er det kort vei til kollektivknutepunkter for både buss og tog.

Ål Folkehøyskole og kurscenter for døve holder til på Bakketeigen. Det er den eneste skolen i landet hvor alt foregår på tegnspråk. Stedet er både kjent og viktig innenfor døvemiljøet, og deltakere kommer fra hele landet. I tillegg til folkehøyskoledrift holdes det kurs, leirer osv. for både tegnspråklige/døve og ikke-døve.

Eiendommen som disponeres er på ca. 195 daa og består av 25 bygninger. Den ligger 670 moh, 5 km fra Ål sentrum/jernbanestasjonen.

Bygningsmassen består av skolebygg/kurscenter, administrasjonsbygg, internat, leilighetsbygg, gymsal, svømmehall, hytter for overnatting og rektorbolig. Totalt er det 170 overnattingsplasser. Byggene er relativt konsentrert plassert, og omfatter ca. 41 daa, inkludert fredet tun og "utomhusområder" tilknyttet institusjonen. Resterende areal, ca. 153 daa, er ubebygd. Ca. 36 daa av dette er bevaringsverdig kulturmiljø båndlagt i gjeldende planer.

#### Virkninger utenfor planområdet

Tilgrensende områder består i hovedsak av kommunale boligfelt, landbruksareal og friluftsområder. Eiendommen ligger ikke i et område som i dag er benyttet til fritidsbebyggelse, selv om flere av de eksisterende byggene på eiendommen brukes på lignende måte (utleieenheter). Vurdering av virkning av endret arealbruk, spesielt fritidsbebyggelse, vil være tema i konsekvensutredningen. Selv om eiendommen ikke ligger i et eksisterende område for fritidsbebyggelse, ligger det tett på store naturområder, samtidig som nærheten til sentrumsfunksjoner vil kunne være positivt både for næring og miljø. Tilkomstvegen til Bakketeigen må også vurderes i planprosessen.

### c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen vil hovedsakelig deles opp i felt for senere detaljregulering. Vurdering av type bebyggelse mm vil likevel være del av planarbeidet.

### d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Vurderes i planarbeidet. Estetikk, sammenheng og helhetlig utforming, også i forhold til omgivelsene blir temaer som utredes.

### e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Vil være temaer ved utarbeiding av planforslaget.

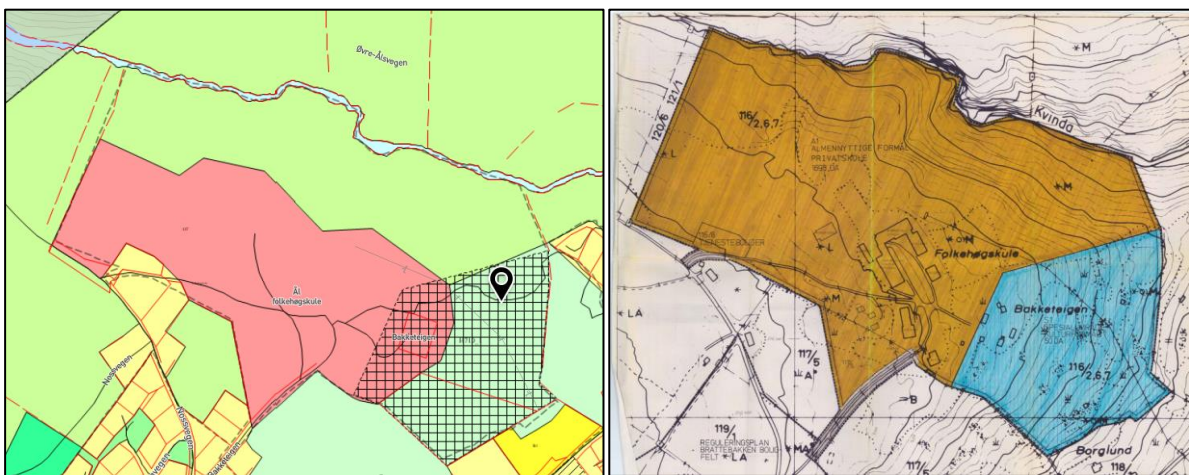


**f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Utredes og vurderes i planarbeidet. Utviklingen er en fortetting i et allerede bebyggt område.

**g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

- Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sundre, planID 2014001, ikrafttredelsesdato 21.9.2017
- Gjeldende reguleringsplan: Ål Folkehøyskole og kurscenter dor døve, planID 1989001, ikrafttredelsesdato 2.8.1989



Figur 2 og 3: Utsnittene viser gjeldende kommunedelplan og reguleringsplan.

**h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Ut over vanlige temaer som utredes i planarbeidet, vil forholdet til og ivaretagelsen av kulturmiljøet i båndleggingssonen være viktig.

**i) Samfunnsikkerhet**

Planforslaget vil inneholde en ROS-analyse som tar for seg relevante temaer mht. risiko og sårbarhet. Området er ikke omfattet av aktsomhetszone for flom, skred eller annen naturfare iht. NVE Atlas. Tilkomstveg og slokkevann vil være temaer i planarbeidet.

**j) Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart**

Varsel om oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under. Vi ønsker innspill fra kommunen på om det er andre interesseorganisasjoner som bør varsles.

- Viken fylkeskommune
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- NVE
- Statens vegvesen
- Hallingdal Renovasjon
- Kraftnett
- Hallingdal Brannvesen

- Mattilsynet

**k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørt**

Det vil legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Det legges ikke opp til en utvidet medvirkningsprosess, åpne møter etc., med det vil bli tatt direktekontakt og lagt opp til møter ved behov.

**l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift for konsekvensutredninger**

Jf. §6 i Forskrift om konsekvensutredninger skal områdereguleringer etter §12-2 alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II. Områdereguleringen vil omfatte forslag til arealbruk som nevnt i Vedlegg I nr. 25. *«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan».*

Konsekvensutredningen tilpasses tiltakets omfang og kompleksitet, men skal i hovedsak utføres på «kommuneplannivå». Fordi det er ønskelig å tilrettelegge for videre detaljregulering av delfelt vil planen i liten grad tilrettelegge direkte for byggesak på nye arealer for utvikling.