

Ål Folkehøyskole og Kurscenter
PLANPROGRAM
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR
BAKKETEIGEN

Dato: 19.02.2021
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

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

01	19.02.21	Planprogram	JA	AHJ
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Innhold

1. INNLEDNING	4
1.1. Oppdragsgiver og planlegger	4
1.2. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning	4
1.3. Planprogram og innspill	4
2. OM PLANEN	5
2.1. Formålet med planarbeidet	5
2.2. Lokalisering og avgrensing av planområdet	5
3. PLANER OG FØRINGER FOR OMRÅDET	7
3.1. Kommuneplanens arealdel	7
3.2. Reguleringsplaner	7
3.3. Nasjonale føringer	8
4. PLANPROSESS	9
4.1. Medvirkning	9
4.2. Fremdriftsplan	9
5. TEMAER FOR PLANBESKRIVELSE OG KONSEKVENSTREDNING	10
5.1. Endring av arealbruk	10
5.2. Landskap og estetikk	10
5.3. Bebyggelse og anlegg	10
5.4. Friluftsliv	10
5.5. Risiko og sårbarhetsanalyse	10
5.6. Naturmangfold	10
5.7. Naturfare	11
5.8. Kulturminner	11
5.9. Landbruk	11
5.10. Barn og unges interesser	11
5.11. Universell utforming	11
5.12. Klima og energi	11
6. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER	12
6.1. 0-alternativet	12
6.2. Sammenstilling av virkninger	12
6.3. Avbøtende tiltak	12

1. INNLEDNING

1.1. Oppdragsgiver og planlegger

Asplan Viak AS er engasjert av Ål Folkehøyskole og Kurscenter for døve for å utarbeide områdereguleringsplan for eiendommene gnr./bnr. 116/2, 6-7 og 116/9, Bakketeigen, i Ål kommune.

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.

I samsvar med plan- og bygningslovas §§ 4-1 og 12-9 utarbeides det planprogram som del av planprosessen. Planarbeid og avklaringer vil skje i tett dialog og samarbeid med Ål kommune.

1.2. Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

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 mindre grad tilrettelegge direkte for byggesak på nye arealer for utvikling.

1.3. Planprogram og innspill

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Behovet for utredninger skal tilpasses tiltakets omfang og utstrekning, og kan være en del av planbeskrivelsen til planen.

- Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart.
- Høringsfristen er 6 uker.
- Planprogrammet justeres etter innkomne merknader og fastsettes i kommunestyret.
- Deretter utformes selve planforslaget som sendes inn til kommunen for behandling.

2. OM PLANEN

2.1. Formålet med planarbeidet

Hovedformålet med planen er å legge til rette for utviklingsmuligheter på Bakkenteigen. Sammen med areal til videre drift av institusjon skal det legges til rette for fritidsbebyggelse og noe boligbebyggelse. 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 man også se på grønnstruktur, vegger, vann- og avløpssituasjon, renovasjon mm.

2.2. Lokalisering og avgrensning av 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 og beitemark. I tillegg er det kort vei til kollektivknutepunkter for både buss og tog.

Eiendommen som disponeres er på ca. 195 daa og består av 25 bygninger. Den ligger på 670 moh., 5 km fra Ål sentrum/jernbanestasjonen. Området ligger rett nord for boligområdet Granhagen, og tilgrensende bebyggelse er i hovedsak boliger og landbruks- og friluftsområder. Bygningsmassen på eiendommen består av ulike institusjonsbygg (administrasjon, svømmehall, internat, gymsal og utleiehytter/enheter).



Figur 1: Oversiktskart. Rød linje markerer eiendommens plassering.

Foreløpig plangrense

Foreløpig plangrense følger eiendomsgrense med unntak av strekningen langs Kvinda der plangrensa er trukket utenfor aktsomhetszone for flom. I tillegg er det foreløpig tatt med tilkomstveier over gnr. 117 bnr. 5, 119/1, 117/31 og 3000/15. Plangrensa kan innskrenkes i løpet av planprosessen.

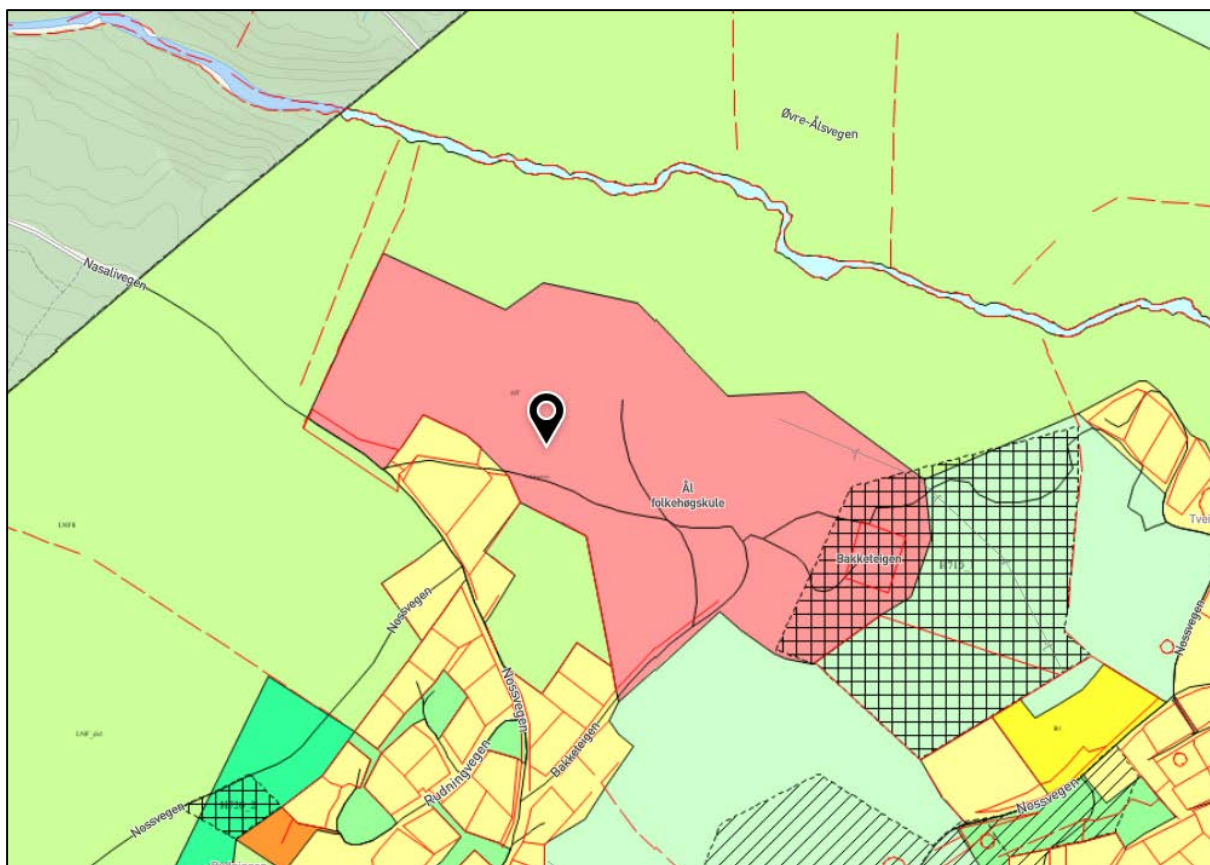


Figur 2: Foreløpig plangrense. I nord er plangrensa trukket utenfor aktsomhetszone for flom langs Kvinda.

3. PLANER OG FØRINGER FOR OMRÅDET

3.1. Kommuneplanens arealdel

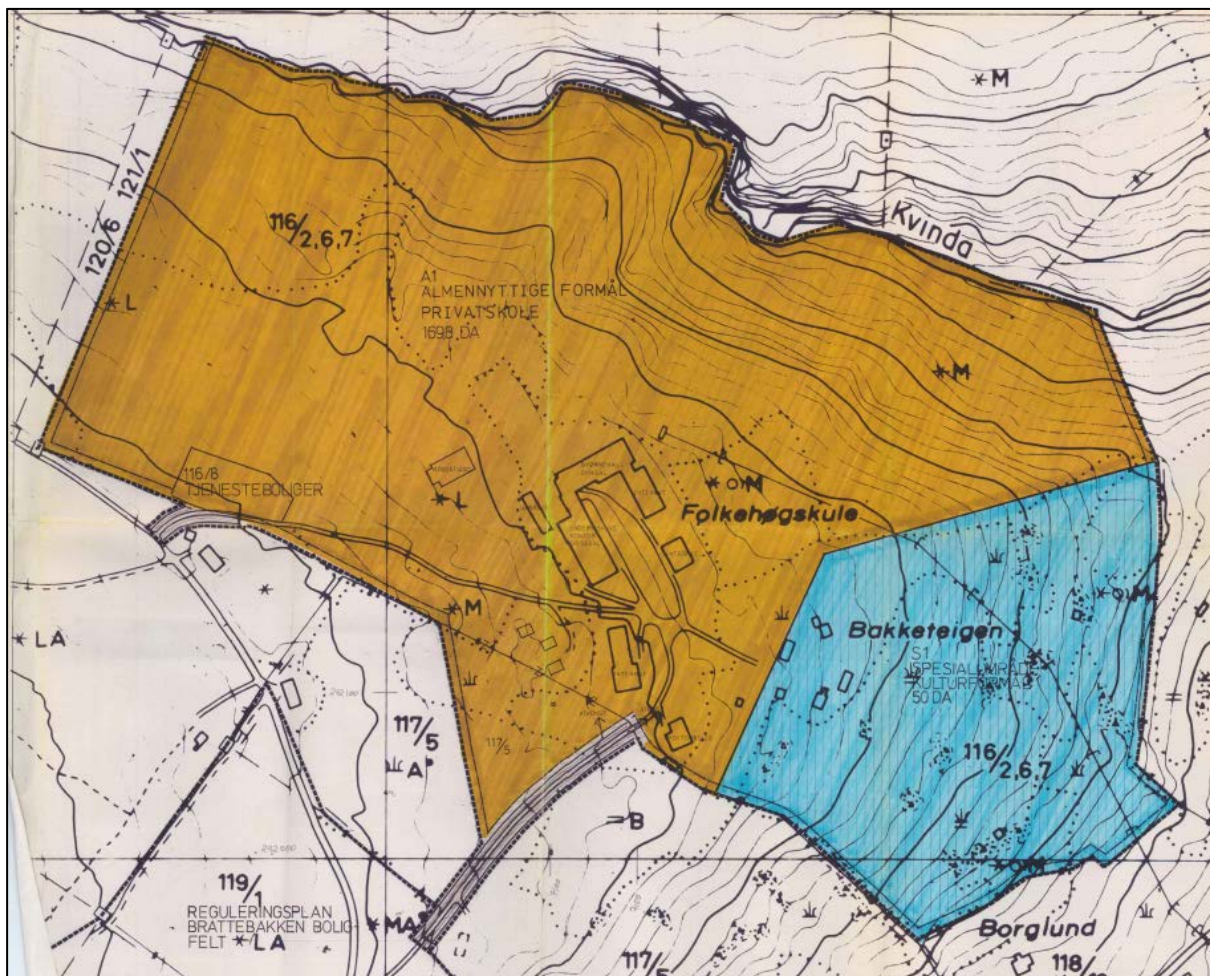
- Gjeldende kommunedelplan: Kommunedelplan for Sundre, planID 2014001, ikrafttredelsesdato 21.9.2017. Området er avsatt til formålene «offentlig/privat tjenesteyting», «landbruks- natur- og friluftformål» (LNF), «LNF- spredt bolig- Fritids- og nøringsbebyggelse» og hensynssone for kulturmiljø.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan.

3.2. Reguleringsplaner

- Gjeldende reguleringsplan: Ål Folkehøyskole og kurscenter for døve, planID 1989001, ikrafttredelsesdato 2.8.1989



Figur 4: Gjeldende reguleringsplan.

3.3. Nasjonale føringer

Nedenfor er det listet opp en rekke overordnede føringer med betydning for planarbeidet. Listen er ikke uttømmende, men angir føringer som anses som viktige i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, og omhandler tema som statlige og regionale myndigheter har spesielt fokus på.

- Forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854
- Kulturminneloven av 06. august 1978
- Naturmangfoldloven av 19. juni 2009
- Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging av 26.09.2014
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging av 04. september 2009.
- Lov om tilgjengelighet og diskriminering (Universell utforming) av 20. juni 2008 •
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging av 20.09.1995
- Den europeiske landskapskonvensjonen, i kraft 1.mars 2004.
- Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven, T-1513, 2012
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, oppdatert 2017
- Retningslinje 2-2011 frå NVE. Flaum- og skredfare i arealplanar
- St. melding nr. 34 om norsk klimapolitikk (2006-2007)
- St. melding nr. 26 – Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand (2006-2007)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, vedtatt 12. juni 2019

4. PLANPROSESS

4.1. Medvirkning

Planarbeidet vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkningsprosess. Det er to faser i planprosessen der det formelt hentes inn innspill og merknader:

1. Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram: Sendes ut til parter, naboer, offentlige myndigheter og kunngjøres i lokalavisen og på kommunens nettside. Høringsfristen er 6 uker. Merknader vurderes og tas med i planprogrammet. Planprogrammet fastsettes deretter i kommunestyret.
2. Høring og offentlig ettersyn av planforslaget: Når planforslaget er levert til kommunen behandles det i hovedutvalget. Det avgjøres om forslaget skal legges ut på høring og til offentlig ettersyn. Sendes ut til parter, naboer, offentlige myndigheter og annonseres i lokalavis og på kommunens hjemmeside. Frist for innspill er 6 uker.

I tillegg skal det i planarbeidet hensyntas grupper som antas å bli særlig berørt. Det gjelder blant annet barn og unges interesser, mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldre. I tillegg kan det gjelde spesifikke brukere av området, representert av f. eks friluftsansjasjoner, bondelag eller enkeltpersoner.

Det vil i løpet av planprosessen holdes et folkemøte spesielt rettet mot de som bor i nærområdet.

4.2. Fremdriftsplan

Det er lagt opp til følgende fremdrift for planarbeidet:

- Mars 2021: Varsling om oppstart av planarbeid og utsending av planprogram
- April: Høringsfrist planprogram
- April/mai 2021: Fastsetting av planprogram i planutvalget
- Mai/juni 2021: Levering av planforslag
- Juni 2021: 1. gangs behandling i planutvalget
- Juni-august 2021: Offentlig ettersyn i 6 uker
- September 2021: Sluttbehandling i kommunestyret

Fremdriften frem til 1. gangs behandling i kommunen forutsetter at det ikke kommer krav om nye særutredninger eller andre uforutsette krav/endringer.

5. TEMAER FOR PLANBESKRIVELSE OG KONSEKVENsutREDNING

Under følger en gjennomgang av forskjellige temaer som skal utredes i planarbeidet, listen er ikke uttømmende, men tar for seg hovedpunktene. Gjeldende reguleringsplaner gir enkelte føringer for utvikling av områdene.

5.1. Endring av arealbruk

Områdets egnethet til de ulike formålene vil redegjøres for. Det vil utredes hvilke konsekvenser endring av arealbruk vil medføre på overordna nivå, for miljø og samfunn. Vurderingen gjøres opp mot nasjonale, regionale og lokale føringer og retningslinjer, og på bakgrunn av eksisterende kunnskap.

5.2. Landskap og estetikk

Det skal redegjøres for hvordan landskapsbildet påvirkes. Det skal gjøres vurderinger av hvordan arkitektur og landskap skal behandles i planen for å oppnå gode kvaliteter i samspill med omgivelsene og de som bruker stedet.

5.3. Bebyggelse og anlegg

Plassering av de forskjellige områdene for ny bebyggelse, type bebyggelse/formål og forholdet til eksisterende bebyggelse og funksjoner vurderes i planen. Man vil også se dette opp mot området med bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø, hva det kan brukes til og hvordan man kan skape en naturlig sammenheng og helhet i planområdet. I tillegg kommer vurdering av veg-, vann- og avløpssituasjon. Mulighet for felles renovasjonsplass for et større område skal vurderes, dette skal betjene abonnenter uten avfallsdunker hjemme (hovedsakelig fritidsbebyggelse).

5.4. Friluftsliv

Planens forhold til, og påvirkning på tilgrensende friluftsområder skal redegjøres for. Det skal vises hvordan planen påvirker og hensyntar friluftsområdene og forbindelser til disse. Behov for avbøtende tiltak skal vurderes.

5.5. Risiko og sårbarhetsanalyse

Det skal gjøres en gjennomgang av hvilke forhold i tilknytting til tiltakene i planen som kan utgjøre en risiko for uønskede hendelser og en fare for mennesker, miljø og materielle verdier. Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planen som skal ligge til grunn for både forebygging av uønskede hendelser og forberedelser for håndtering av uønskede hendelser.

5.6. Naturmangfold

Naturmangfold defineres i henhold til Naturmangfoldloven som biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i hovedsak er et resultat av menneskers påvirkning. Virkninger for landskapsmangfold i en konsekvensutredning behandles under landskapstemaet, ellers dekker naturmangfoldtemaet lovens begreper.

Det er gjort en utsjekk i offentlige tilgjengelige databaser for å se om det innenfor planområdet eller i nær tilknytting til planområdet er registrert arter av spesiell interesse, viktige naturtyper eller annet viktig naturmangfold (www.artsdatabaken.no, www.nibio.kilden.no).

Det er registrert gulspurv (NT) innenfor planområdet, og observert gaupe i lia vest for planområdet (www.artsdatabaken.no).

5.7. Naturfare

Området er ikke omfattet av aktsomhetssoner for naturfare (www.atlas.nve.no), men det er en skredfarsone i nedkant av området mot bebyggelsen i Granhagen som må hensyntas.

5.8. Kulturminner

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelse, tro eller tradisjon til (Lov om kulturminner, kap. 1, § 2).

Dersom Buskerud fylkeskommune mener det er behov for det, vil det gjennomføres er kulturminneregistreringer i planområdet. Evt. funn vil håndteres i samråd med kulturmyndighetene.

Del av området er omfattet av hensynssone/båndleggingssone for bevaringsverdig bebyggelse/kulturmiljø. Planen vil omfatte rammer og vilkår for bruk og estetikk, og vurdering av hvordan arealet skal være del av den helhetlige utviklingen for området.

5.9. Landbruk

Deler av området benyttes dag som beiteområde, 13 daa overflatedyrka jord og 10 daa innmarksbeite. Det er og registrert noe dyrkbar jord innenfor planområdet (www.kilden.nibio.no). Virkningen på og bruken av landbruksareal vurderes i planarbeidet.

5.10. Barn og unges interesser

Forholdene for barn og unge skal beskrives i planmaterialet. Det skal gjøres rede for dagens situasjon og for hvilke konsekvenser planforslaget vil medføre for barn- og unge.

5.11. Universell utforming

Det er en nasjonal målsetning at Norge skal være universelt utformet i 2025. Dette innebærer at universell utforming kan legges til grunn for alle de arealformål som er listet opp i PBL. § 12-5.

Det vil gis grunnleggende bestemmelser om funksjonskrav, herunder universell utforming i den utstrekning lov og forskrift tillater det.

5.12. Klima og energi

Det vil gjennom reguleringsplanen legges føringer for oppvarmingssystemer i den utstrekningen lov og forskrift tillater og krever.

6. SAMMENSTILLING AV VIRKNINGER

Sist i den kombinerte planbeskrivelse og konsekvensutredning av planen vil det være en sammenstilling av planens virkninger. Metodikken fra forskrift om konsekvensutredninger vil bli brukt.

6.1. 0-alternativet

0-alternativet innebærer i hovedsak en videreføring av dagens forhold. 0-alternativet vil være referansealternativet som planforslaget vurderes opp mot.

6.2. Sammenstilling av virkninger

Det vil gjøres en sammenstilling av virkninger og en sammenligning og vurdering av tiltaket i forhold til 0-alternativet.

6.3. Avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hva som kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.