

Reguleringsplan for Luskeråsen Vest

- Planoppstart
- Åpent Plankontor (teams)



Areal+ AS ble etablert i 2001. Areal+ AS er et ansatt-eid rådgivningsfirma. Vi er for tiden 14 ansatte med kontorer på **Lillehammer, Fåvang og Gjøvik**. Våre ansatte har lang erfaring fra privat virksomhet og kommunal planlegging.

Firmaets prioriterte markeder er private og offentlige eiendomsutviklere / grunneiere, investorer/byggherrer.

Våre fagfelt er:

Arealplaner:

- Reguleringsplaner og kommune(del)planer,
- Mulighetsstudier, tomteanalyser,
- Destinasjonsutvikling.
- Deling av eiendom og seksjonering
- 3D-visualisering – terrengmodeller

Veg, Vann, Avløp og Overvann (VVAO)

- Prosjektering vei, vann og avløp
- Ansvarlig søker infrastrukturprosjekter
- Utslippstillatelser
- Byggeledelse
- Kontrahering og anbudspapirer
- Overvannshåndtering
- Vannlinjeberegning
- Flomanlyser

Kart og Oppmåling:

- Situasjonsplan
- Illustrasjonsplan
- Oppmålingsteknisk prosjektering
- Innmåling og utstikking av tiltak
- 3D-visualisering
- Snitt

Oppdragsgiverne

- Clemens Eiendom AS og OVF
- Storefoss Sag AS
- Beitostølen Sportell AS

Opplysningsvesenets fond & Clemens Eiendom

Opplysningsvesenets fond

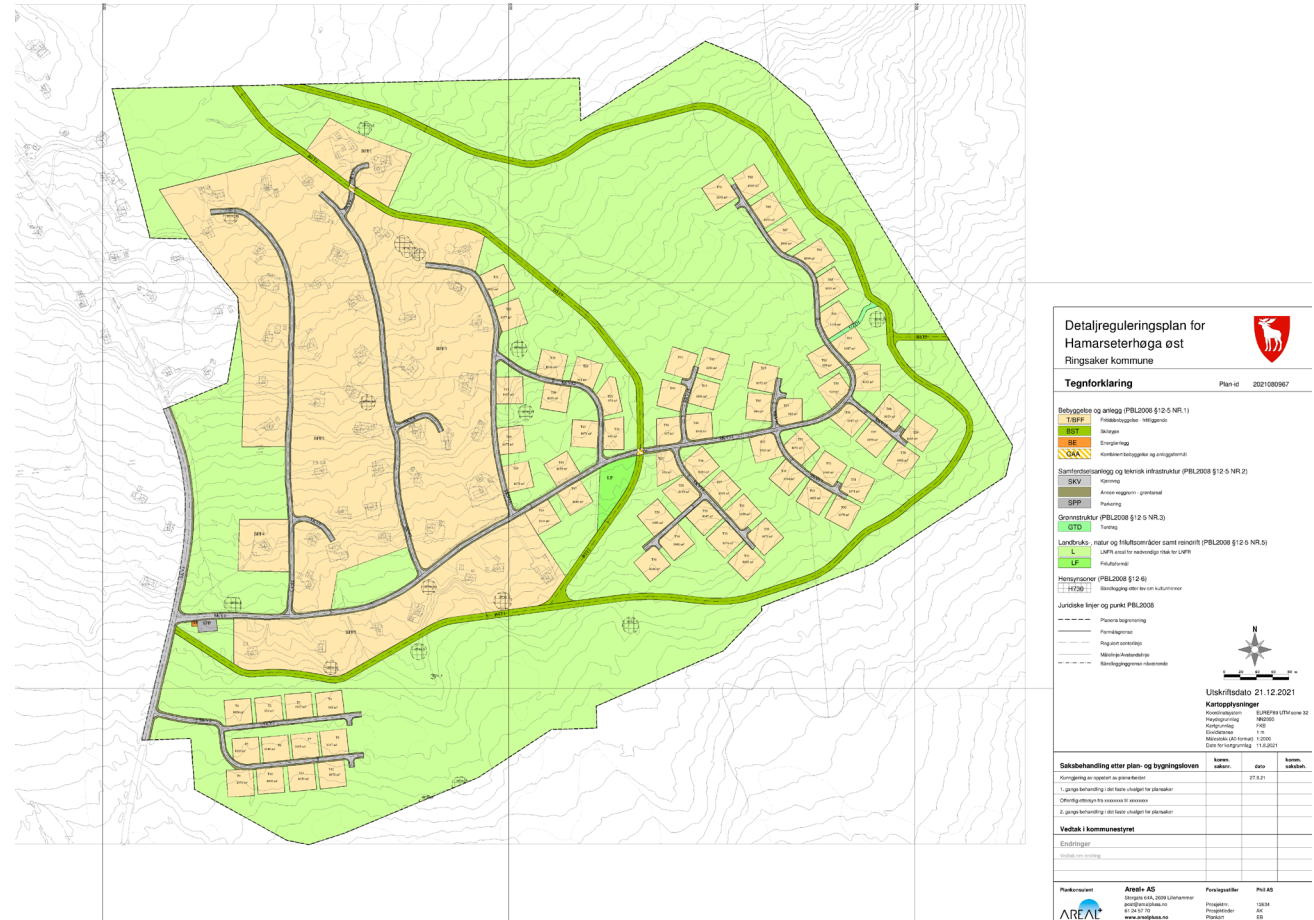
- Opprettet i 1821, forvalter eiendom tilknyttet prestegårder
- Statlig eid - kommersielt formål med fokus på ansvarlig virksomhet
- Fokus på eiendomsutvikling, som skjer gjennom et eget datterselskap
- To heleide datterselskaper, Clemens Eiendom og Clemens Kraft
- Ovf er en stor grunneier på Luskeråsen

Clemens Eiendom AS

- Heleid datterselskap av Opplysningsvesenets fond
- Opprettet for å gjennomføre Ovf sin satsing på eiendomsutvikling
- Gjennomfører prosjekter i hele Norge; næring, bolig/fritidsbolig og omsorg
- Kjøper eiendommer av Ovf og utvikler i egen regi – kommersiell utvikler
- Utfører utviklingstjenester for Ovf

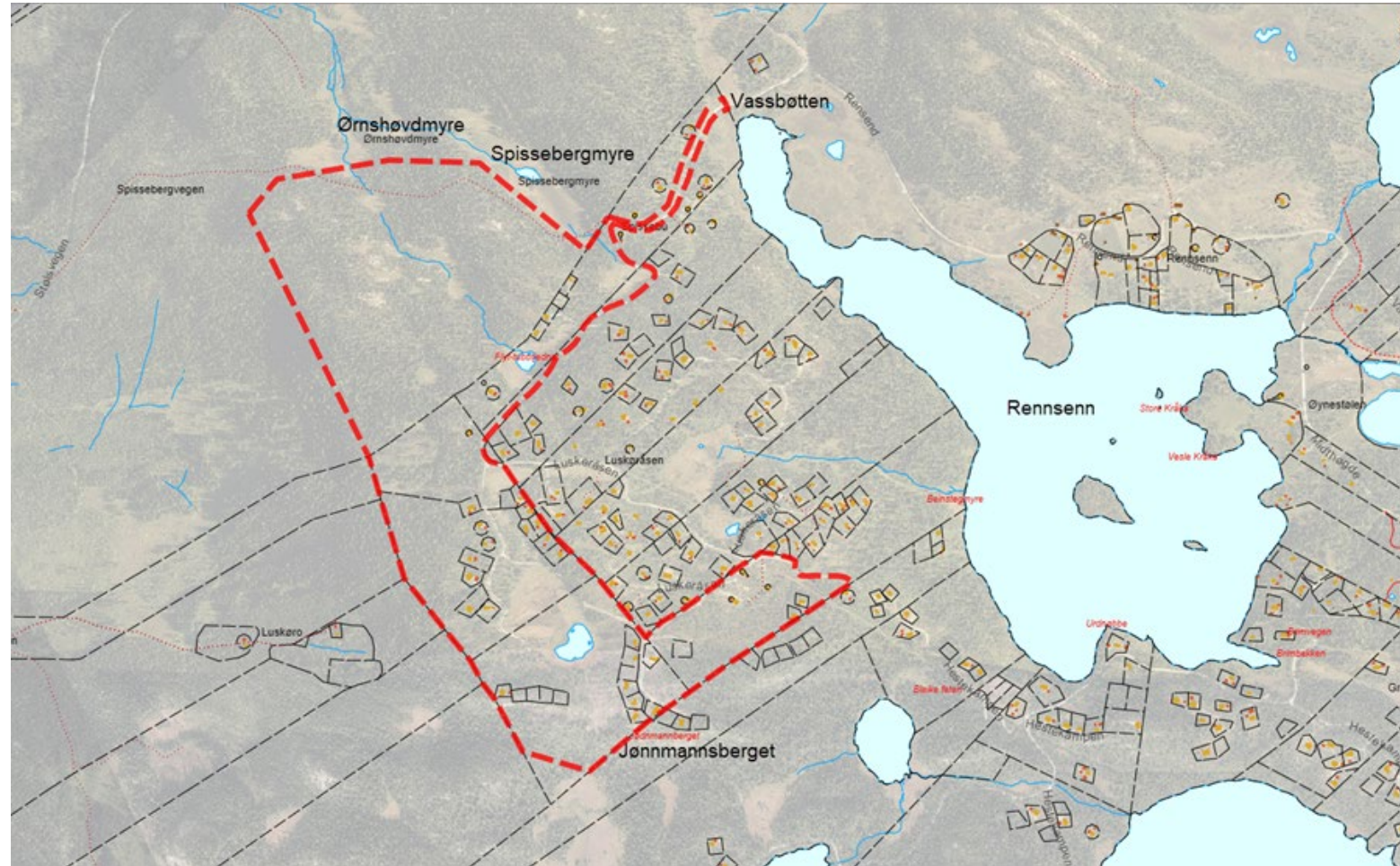
Hva er en reguleringsplan ?

- Reguleringsplan består av et **plankart** med tilhørende **bestemmelser** over et avgrenset område.
- Planen viser fremtidig arealutnyttelse i området og skal angi regler for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.
- Utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL), kapittel 12 (§ 12). Kommunene vedtar reguleringsplanen.
- Reguleringsplaner utarbeides i de områder hvor det er bestemt i arealdelen av kommuneplanen at utbygging m.v. bare kan skje etter slik plan, og for områder hvor det skal gjennomføres større bygge- og anleggsarbeider skal det utarbeides reguleringsplan.



Planområdet

- Planområdet er ca. 916 daa stort og består av fritidsbebyggelse, atkomstveger og LNF.
- I Sør strekker planområdet seg til Jødnmannsberget og følger eiendomsgrensa mot gnr./bnr.: 39/7.
- Mot vest - langs teiggrensa mot 35/1, 35/2, 35/4, 36/1 og 36/5.
- Mot nord – (del av 34/1) ned til Ørnshøvdmyre og Spissebergmyre.
- Mot øst følger plangrensa dels Luskeråsvegen (ned til Vassbøtten) og dels teiggrensa mot 37/2, 37/4, 37/6 og 37/52.
- Del av 38/8 - vest for Luskeråsvegen – ligger innenfor planområdet.



Forutsetninger for planarbeidet

Kommuneplanen 2016 – 2028 - Vedtatt 26.01.2017

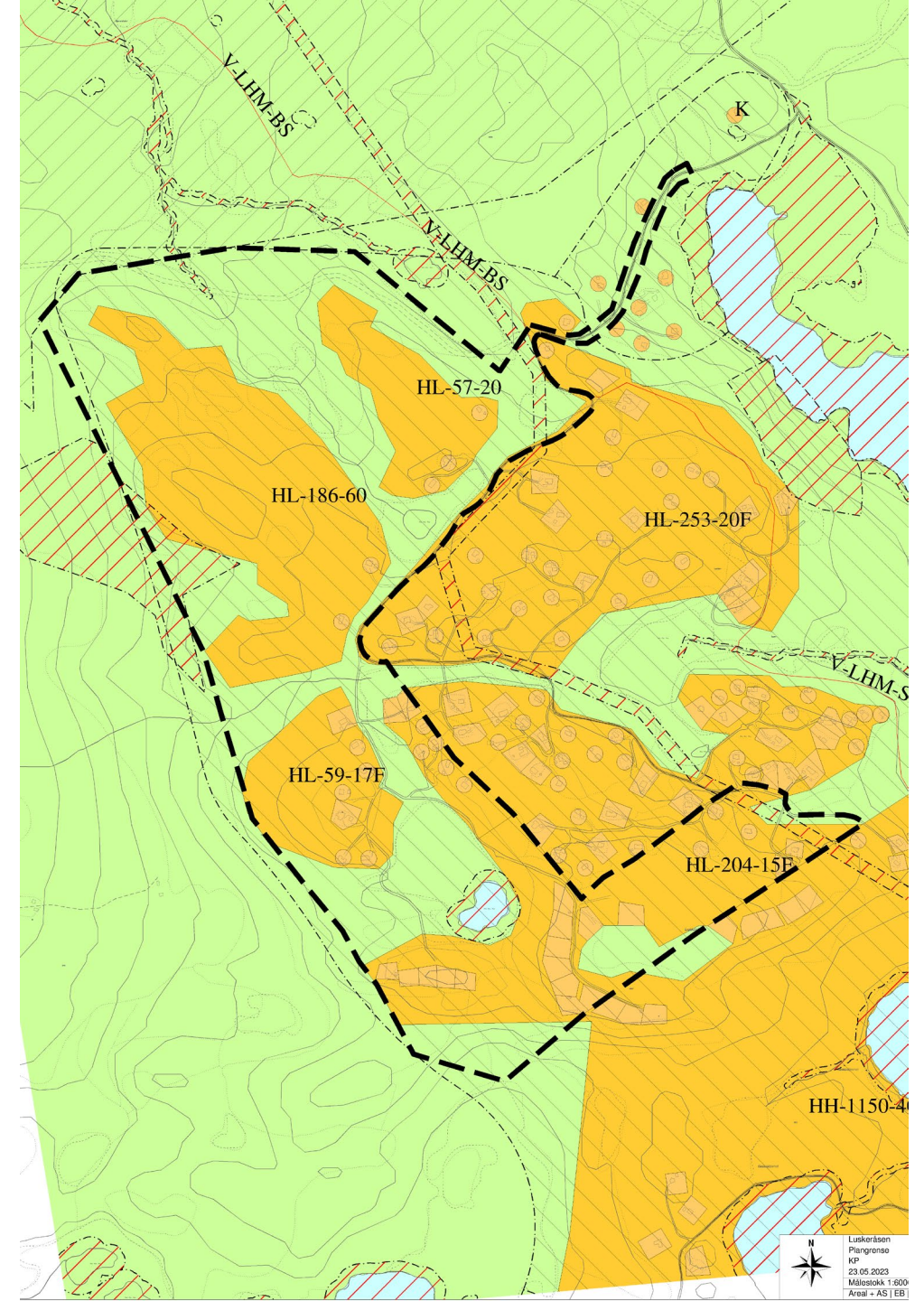
Luskeråsen Vest er avsatt i kommuneplanen til eksisterende og fremtidig fritidsbebyggelse.

Mellomliggende areal er avsatt til Landbruk, Natur, Friluftsliv (LNFR).

Reguleringsplangrensen (sort stiplet strek) er her sammenstilt med kommuneplanens arealdel.

Rød strek (i kommuneplanen) indikerer mulig trase for vann og avløp.

Rød skravur – hensynssoner/faresoner



Luskeråsen
Plangrense
KP
23.05.2023
Målestokk 1:600
Areal - AS | EB

KDP for vassmiljø – vassforsyning – avløp

- Handlingsprogram

Kommunedelplan for vassmiljø – vassforsyning – avløp (VVA-planen) med handlingsplan ble vedtatt av Kommunestyret 15.2.2018. Tilhørende handlingsprogram – sist rev. 29.4.2021.

Målet for vannforsyning og avløp er definert slik:

- Vi skal levere nok og reint vatn på ein sikker måte til abonnentane.
- Vi skal ha tilstrekkeleg reinsekapasitet for avløpsvatnet, slik at utsleppet frå reinseanlegga alltid ligg innanfor utsleppsgrensene.
- Vi skal knytte nye abonnentar til kommunalt VA-leidning etter kvart som anlegget vert bygd ut.

Handlingsprogrammet har prioritering og tentativ tidsplan for gjennomføring av de ulike tiltakene.



Forurensningsfare / VA-tilknytting

I handlingsprogrammet er VA-utbygging Luskeråsen (av hytteområdene i fjellet) satt som prioritet nr. 1

Janvlie(2), Gravfjellet (3), og Mellsenstølne-Juvike-Skjærvike-Blilie (4)

I handlingsprogrammet heter det:

Det er registrert 126 separate avløpsanlegg, hovedsakleg jordhauganlegg, og 96 borebrønner i fjell. Med bakgrunn i m.a. ofte marginale infiltrasjonstilhøve og ofte omfattande sprekkssystem i berggrun med fare for forureining av drikkevatt er mange av avløpsanlegga i risikoanalyse vurdert til høg risiko.

Leidningen ned frå Luskeråsen til det eksisterande tilkoplingspunktet på Robølshøvda passerer hytteområda Bjødnahelet og Rolistølen som også kan koplast til på sikt.

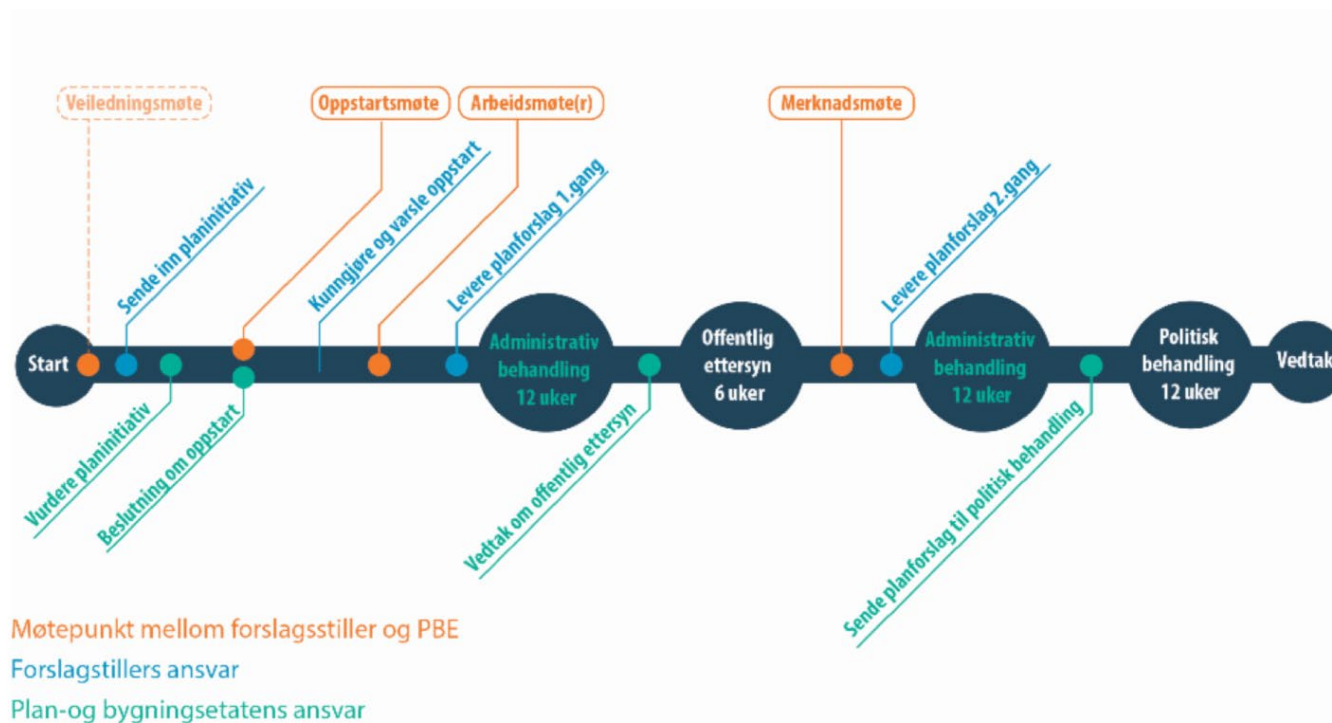
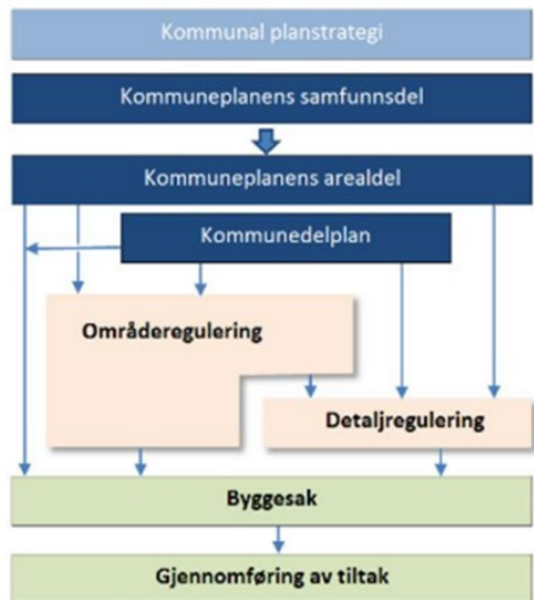


Hovudprinsipp for vassforsyninga kan illustrerast slik:



Traseane viser prinsipløysingar. Dei konkrete trasevala må avklarast som del av gjennomføring av kvart delprosjekt. Det kan ta mange år før denne hovudstrukturen er på plass, men utbyggingane som vert gjennomført skal bygge opp om denne langsiktige løysinga.

Planprosessen



- Planarbeidet er ikke ferdig
 - Plankontoret er et ledd i planprosessen
- Vi leverer et forslag til detaljregulering. Etter vi har levert forslaget er det kommunen som overtar eierskapet til planen
- Administrasjonen i kommunen gjennomgår planen og ser til at planarbeidet er innenfor lover, retningslinjer og forventinger.

Oppstartsfasen

14.02.2023 - Oppstartsmøte med ØSK

13.06.2023 - Oppstartsvarsel sendt ut som brev (via Altinn) til berørte grunneiere, naboer (hytteeiere). Varsel er også sendt til regionale og statlige høringsinstanser, lokale lag og interesseorganisasjoner pr. e-post/post. Planarbeidet er kunngjort i Avisa Valdres. Dokument tilgjengelig på Areal+ sin hjemmeside.

26.06.2023 - Åpent plankontor avholdes for hyttenaboer, interessenter på Teams.

Produksjon av vårt planmaterialet skjer på bakgrunn plan- og bygningsloven, føringer i kommuneplan/kommunedelplan, regionale og statlige retningslinjer, samt innspill fra berørte grunneiere.

Etter merknadsfristen vil innspill fra myndigheter, og private (naboer/lag/organisasjoner) vurderes og innarbeides så langt det er mulig og hensiktsmessig.

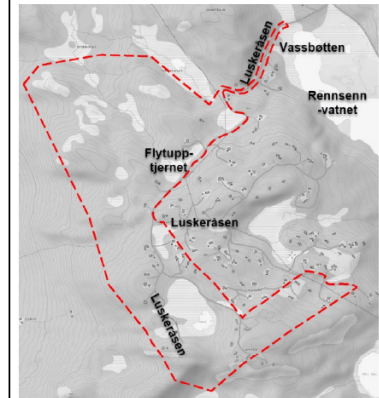
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG
UTBYGGINGSAVTALE

REGULERINGSPLAN FOR LUSKERÅSEN VEST

ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 17-4 varsles oppstart av arbeidet med detaljreguleringsplan for Luskeråsen Vest i Øystre Slidre kommune. Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet, varsles også igangsetting av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Planarbeidet utføres av Areal+ AS på vegne av Clemens Eiendom AS, Beitostølen Sportell AS og Storefoss Sag AS.



Planområdet omfatter blant annet byggeområdene i kommuneplanens arealdel for Øystre Slidre kommune benevnt som: HL-57 (del av gnr./bnr.:34/1 og 37/54), HL-59 (36/8), HL-186 (34/1, 36/118 og 37/54), samt del av HL-204 (36/18 og 38/8).

Hensikten er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse innenfor planområdet med henvisning til kommuneplanens arealdel 2016-2028. Planarbeidet vil i stor grad forholde seg til kommuneplanen for Øystre Slidre kommune (vedtatt 26.01.2017, sak 5/17), men justeringer av arealformål og utnyttelse kan bli vurdert i forbindelse med detaljreguleringen.

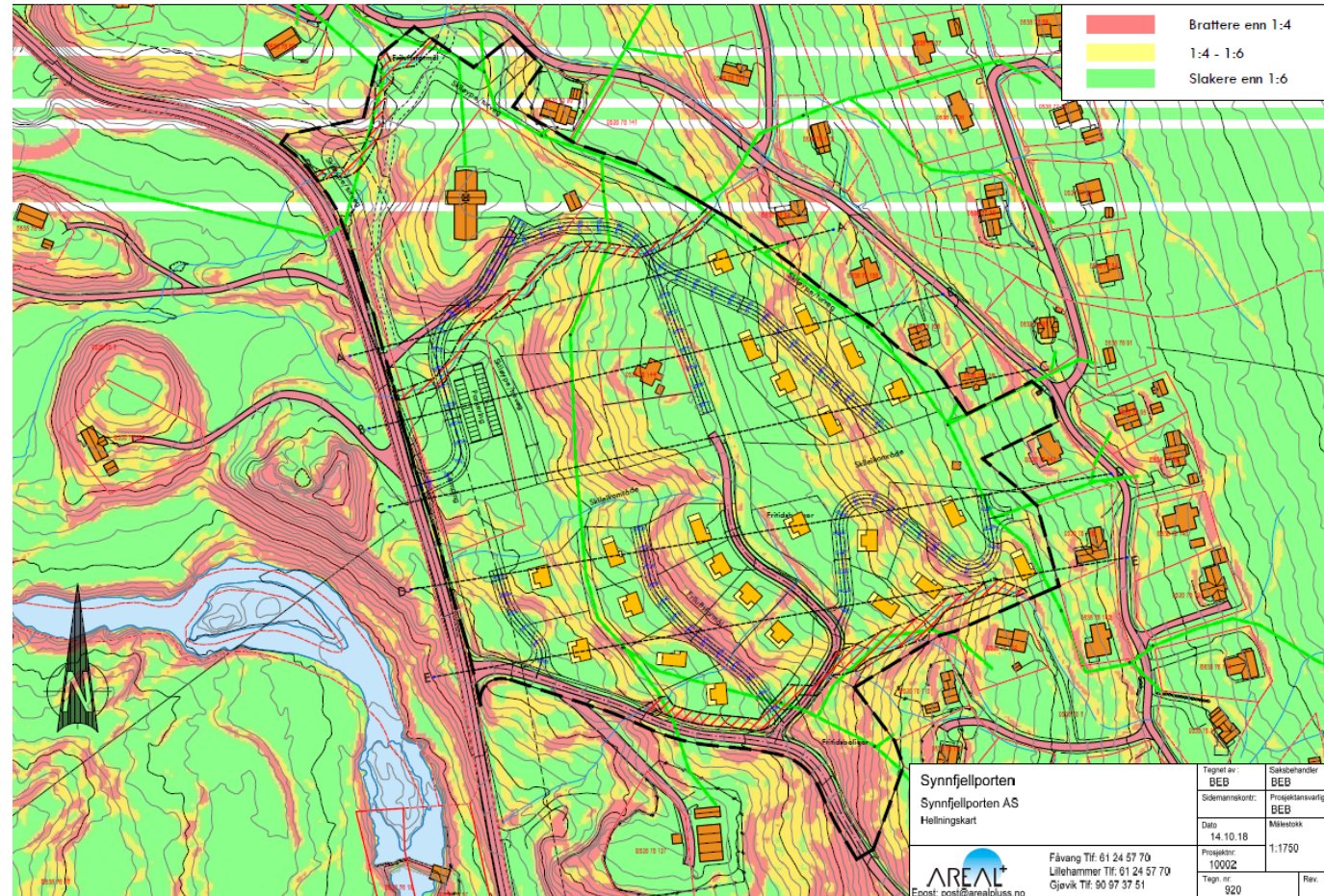
Var sliingsbrev med vedlegg er tilgjengelig på www.arealplus.no under fanen: Var sliing. Uttalelser til arbeidet sendes innen 10. juli 2023 til Areal+ AS v/ Erik Sollien, e-post: erik.sollien@arealplus.no

AREAL+

Landskap og terreng

Redegjørelse for tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Planområdet er kupert og skrår ned mot øst og nord/nordvest. Det er varierende helningsgrad.
- Opprinnelig landskap/terreng søkes bevart i størst mulig grad, uten for store silhuettvirkninger/eksponering mot omgivelsene.
- Planområdet innehar noen mindre myrdrag og bebyggelse skal tilpasse seg dette.
- Bevisst bruk av grøntbelter skal ivareta hensynet til natur og miljø, turstier og skiløyper, samt begrense fjernvirkning og gi god landskapstilpasning.



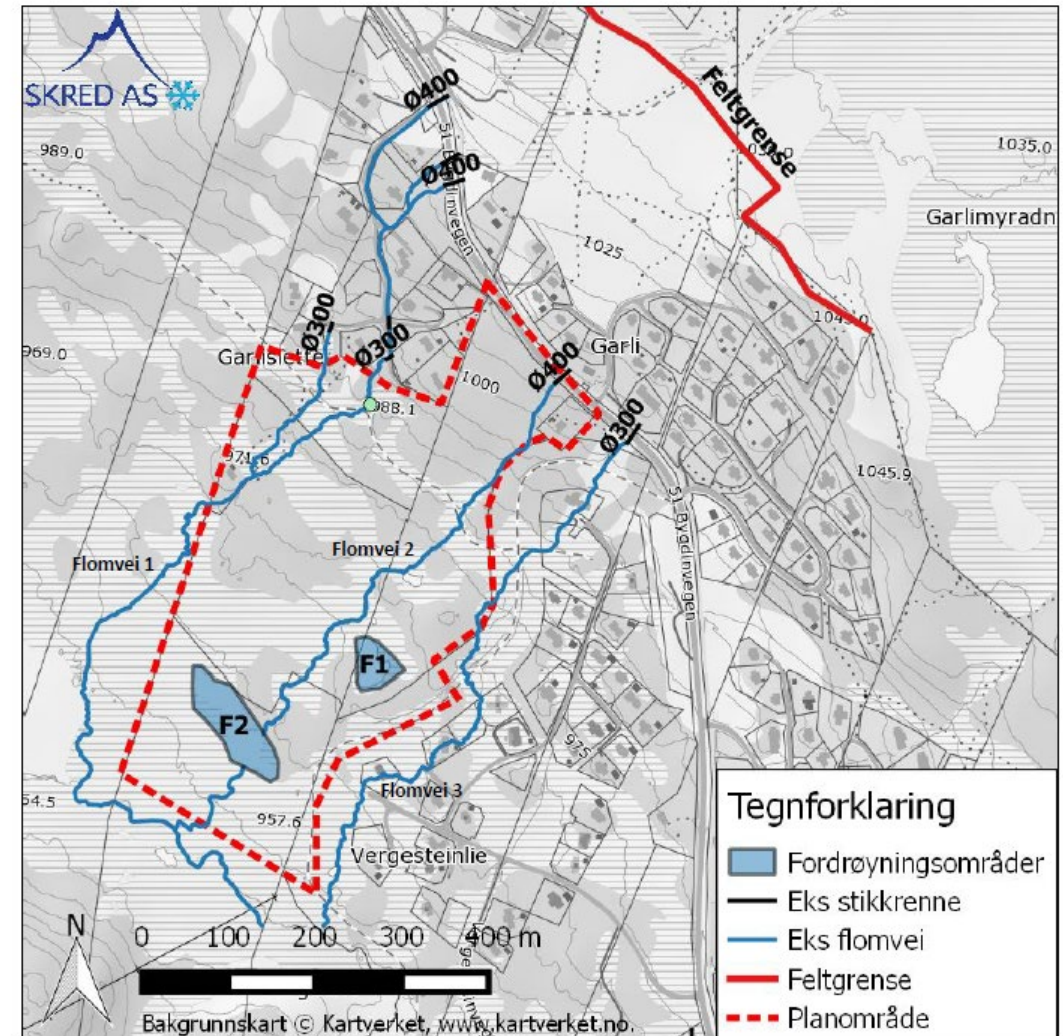
Flom- og skredfare

- Utredningen ser på håndtering av overvann internt i planområdet på en slik måte at både planområdet og nedstrøms områder ikke får økt ulempe. Eventuelle flomveier fra oppstrøms - som berører planområdet bør også tas hensyn til.
- Det utføres GIS-analyser av potensielle flomveier samt utarbeides anbefalinger til overvannshåndtering for området.
- Faresoner tegnes i kart, og mulige tiltak for å redusere faresonene beskrives kort dersom dette er aktuelt.



4.1 Dagens situasjon

Som grunnlag for vurderingene er eksisterende situasjon i nedbørfeltet før utbygging analysert. Vurderingene baserer seg på en befaring samt GIS-analyse av vannveier/flomveier der laserdata av området er benyttet. Figur 2 oppsummerer dagens situasjon.



Veg og VA

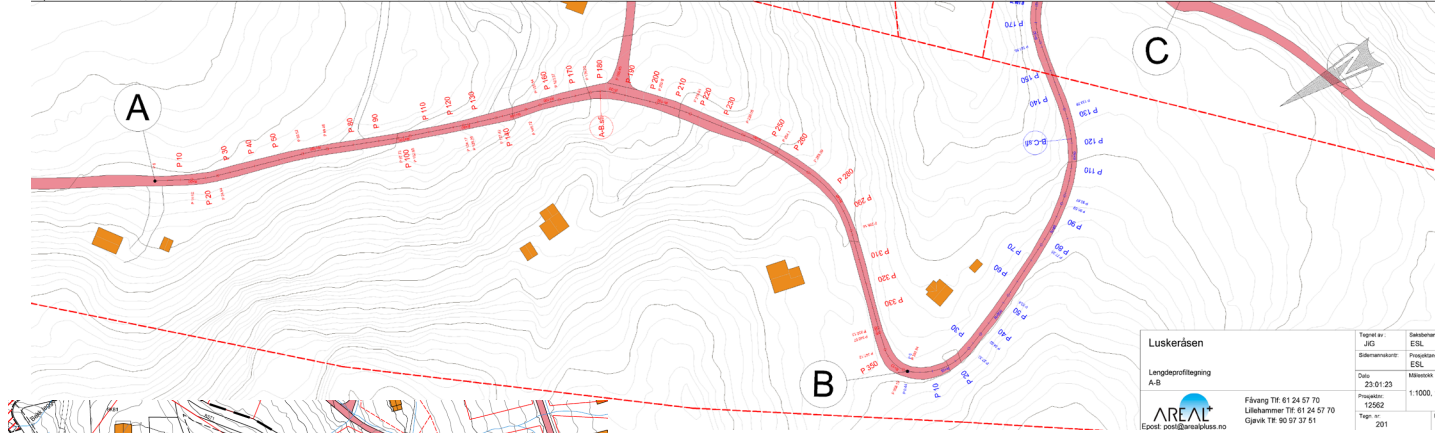
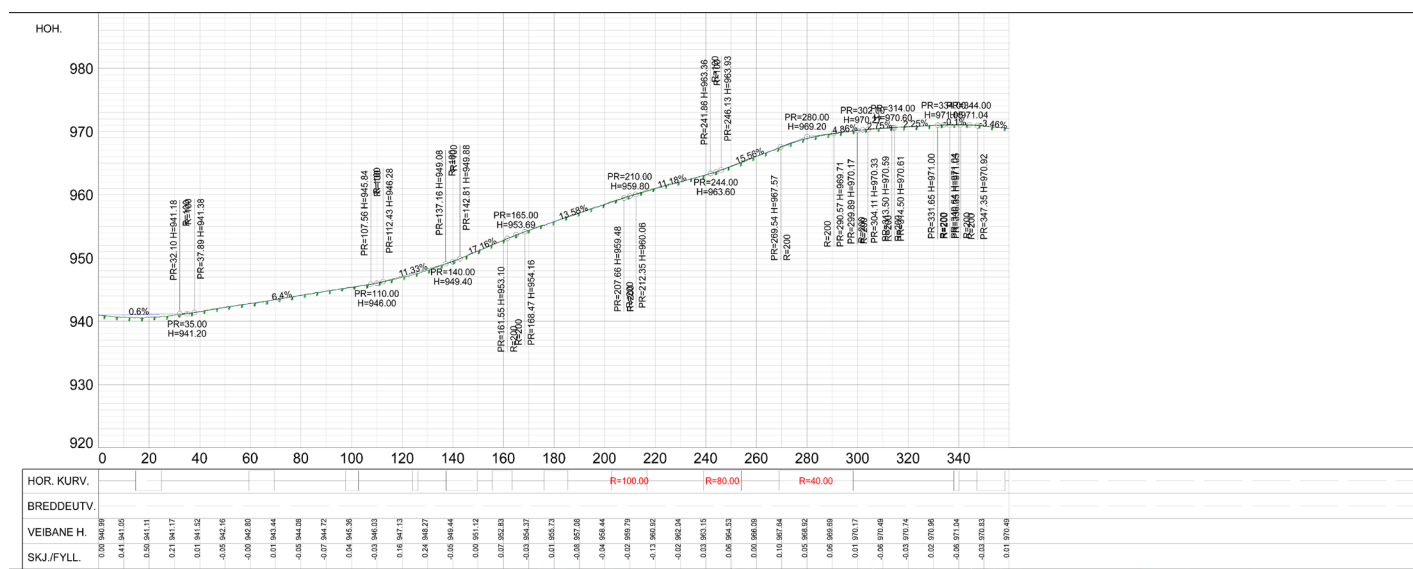
Som grunnlagsdokument for reguleringsplanen skal det utarbeides beregning av framtidig veger (lengde- og tverrprofiler, skjæring og fyllingsutslag).

Forslag til veiføringer beregnes og innarbeides sammen med forslag til overordna VA-plan (dvs. hovedledningsstrek og tilknytningspunkt til kommunens hovedledning gjennom området).

Framdriften forutsetter at kommunen gjennom sitt arbeid med prosjektering og regulering, har valgt trase for hovedledningsstrekket.

Resultatet bearbeides og innarbeides i forslag til plankart og bestemmelser.

Området, prosessen og resultatet av arbeidet beskrives i planbeskrivelsen. Plankartet følges av reguleringsbestemmelser og Risiko og Sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).



Luskeråsen		Tegnet av:	Saksbehandler:
Langsidsprofiltegning		A-B	ESL
A-B		Dato:	Prosjektansvarlig:
		23.01.23	ESL
		Prosjekt:	Målestokk:
		1:500	1:1000, 1:400
		Tegn nr.:	Rev.:
		201	

Trykkavløp og terrenginngrep

Pga lite løsmasser og krevende terreng vil trykkavløp og grunne VA-grøfter bli vurdert.

Ved å velge trykkavløp kan man redusere gravearbeidene, boring i fjell, sprenging og ødeleggelser av terrenget og det kan gi store økonomiske besparelser.


I et trykkavløp benyttes pumper og pumpestasjoner til å trykksette spillvannet slik at det fraktes videre til et renseanlegg eller det kommunale avløpsnett

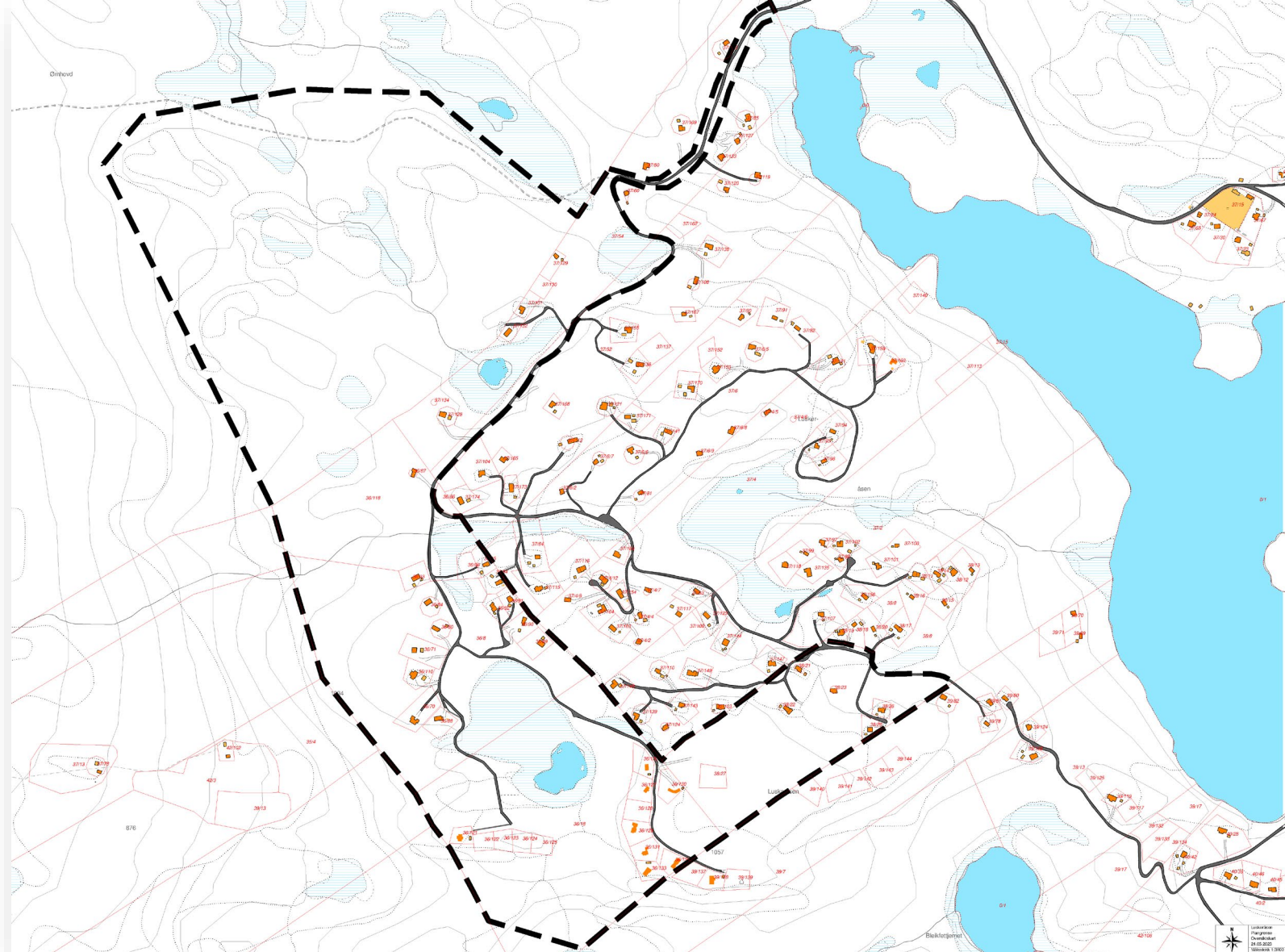
Utbygging i feltet – trykkavløp – minst mulig terrenginngrep.

Type løsning avklares i samarbeid med kommunen.



Usikre grenser

<input type="checkbox"/> I) Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). Pbl § 20-1m		 <p>Skjemmet sendes til: ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE Bygdivegen 1989 2940 Heggnes post@oystre-slidre.kommune.no</p>	Journalføring/stempel:							
<input type="checkbox"/> II) Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33. MI § 5, siste ledd og matrikkelforskr. §§ 43-48										
<input type="checkbox"/> III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning Matrikkelloven § 33										
Søknaden/rekvisisjonen gjelder:										
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.						
Bruksnavn/adresse:										
I) Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl § 20-1 og matrikulering etter MI § 5.	Sakstype, pbl § 20-1, oppretting av <input type="checkbox"/> Ny grunneiendom <input type="checkbox"/> Ny anleggseiendom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameie <input type="checkbox"/> Ny festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring	Deling i hht. <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk) <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Annet:.....	Søknad om dispensasjon jf. pbl § 19-1: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)							
II) Krav om matrikulering av enheter som ikke krever behandling etter Pbl § 20-1m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33.	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (matrikkelforskr. § 43) <input type="checkbox"/> Føring av referanse til eksisterende grense, (matrikkelforskr. § 44) <input type="checkbox"/> Føring av samlet fast eiendom (matrikkelforskr. § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksisterende) uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32, MI, §§34, 6 (særlige grunner) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31 MI, §§34, 6 (særlige grunner) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):									
III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) i henhold til tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1m: <input type="checkbox"/> Grunneiendom <input type="checkbox"/> Anleggseiendom <input type="checkbox"/> Jordsameie <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må besvares: <table border="1"> <tr> <td>A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforkrift, matrikkelforskriften § 18.3)</td> <td>B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1m bort.)</td> <td>C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25).</td> </tr> <tr> <td>Førettrukket mnd el dato for forretningen:</td> <td>Førettrukket mnd el dato for forretningen:</td> <td>Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.</td> </tr> </table> For alt C); angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg):				A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforkrift, matrikkelforskriften § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1m bort.)	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25).	Førettrukket mnd el dato for forretningen:	Førettrukket mnd el dato for forretningen:	Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.
A) <input type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold (Kommunens frist er 16 uker etter pbl-vedtak, § 20-1m + event. vinterforkrift, matrikkelforskriften § 18.3)	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvisitens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter pbl § 20-1m bort.)	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (matrikkelforskriften § 25).								
Førettrukket mnd el dato for forretningen:	Førettrukket mnd el dato for forretningen:	Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.								
Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1 m: <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning) (matrikkelforskr. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (matrikkelforskr. § 34) <input type="checkbox"/> Utareal til eierseksjon (jf. eierseksjonsloven § 7, matrikkelforskr. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksisterende) uregistrert jordsameie (matrikkelforskr. § 32) (se også felt II) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (matrikkelforskr. § 31) (se også felt II) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):										

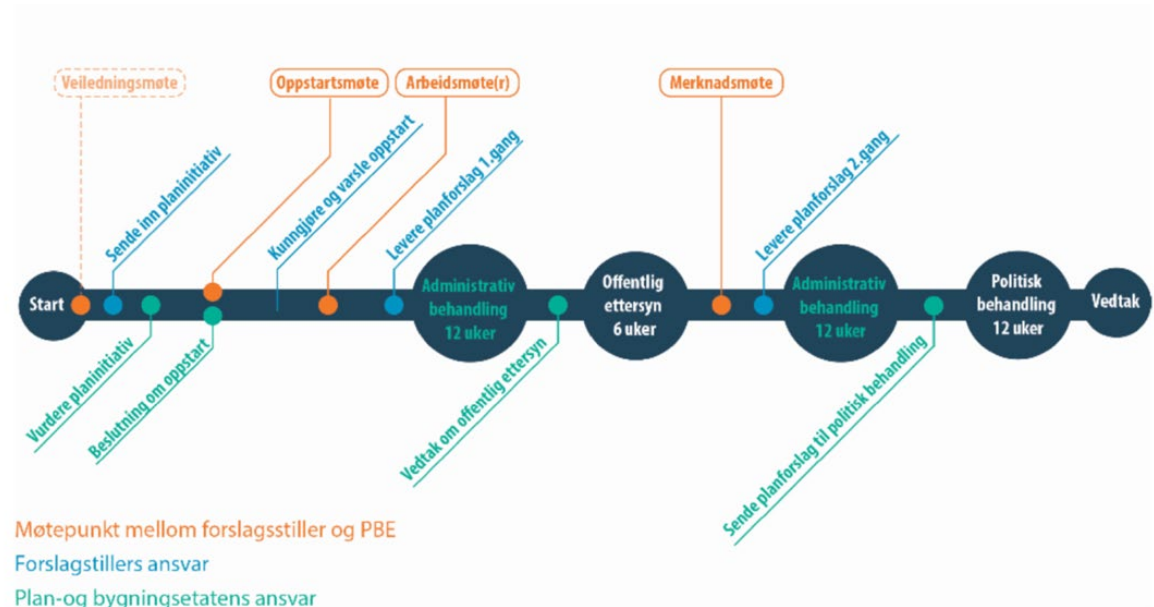


Hva er prosessen videre?

- Nå - Innspills-fasen
 - Utredningsarbeidet
 - Utarbeide planforslaget
 - Avklaringer med myndighetene
 - Levere forslaget til ØSK
-
- Saksbehandling (ØSK – admin.)
 - 1 gangs politisk behandling (Formannskapet)
 - Offentlig ettersyn (min. 6 uker høring)
 - 2 gangs politisk behandling (Formannskapet)
 - Vedtak (Kommunestyret). Enkeltvedtak

Utbygging avhengig av:

- Nytt renseanlegg i bygda tidligst 2027.
- Hovedledning fra bygda og opp i fjellet.
- Trinnvis områdevis utbygging som gir lokal verdiskaping.



Kommunal Prosess

(etter levert planforslag)

Etter at forslaget er levert til Øystre Slidre kommune starter den kommunale planbehandlingen.

Administrasjonen i kommunen vurderer forslaget og ser til at planarbeidet er innenfor lover, retningslinjer og generelle forventinger.

Kommunen gir ev. tilbakemelding på ønsker/krav om justeringer før første politiske behandling av planforslaget - Ev. endringer innarbeides av Areal+.

Administrasjonene skriver en sak og fremmer planforslaget til politisk behandling - Formannskapet.

Politikerne vedtar å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Ambisjoner for planarbeidet (Odd)

positive ringvirkninger

- Sikre bedre driftsgrunnlag for løypeforeningen. For Luskeråsen VEST vil det være tinglyst krav til medlemskap/årlig løypebidrag for nye hytter.
- Betydelige midler kan bli avsatt til fellesgoder i området. Aktuelle prosjekter kan være:
 - Ny skiløypeforbindelser
 - Skileikområder
 - Andre ønsker fra hytteeiere, eks varmestuer, sykkelstier, klatrepark, rasteplasser osv.
- Utbedring av adkomstvei til Luskeråsen vil gi en sikrere vintervei og mulighet for kollektivtransport i fremtiden.
- Eksisterende og nye hytter får tilgang til offentlig vann og avløp.
- Offentlig avløp bidrar til å redusere faren for forurensing av den viktigste drikkevannskilden i Øystre Slidre.
- Utbygging av området er lokalt forankret, og vil bidra til økt verdiskaping i bygda