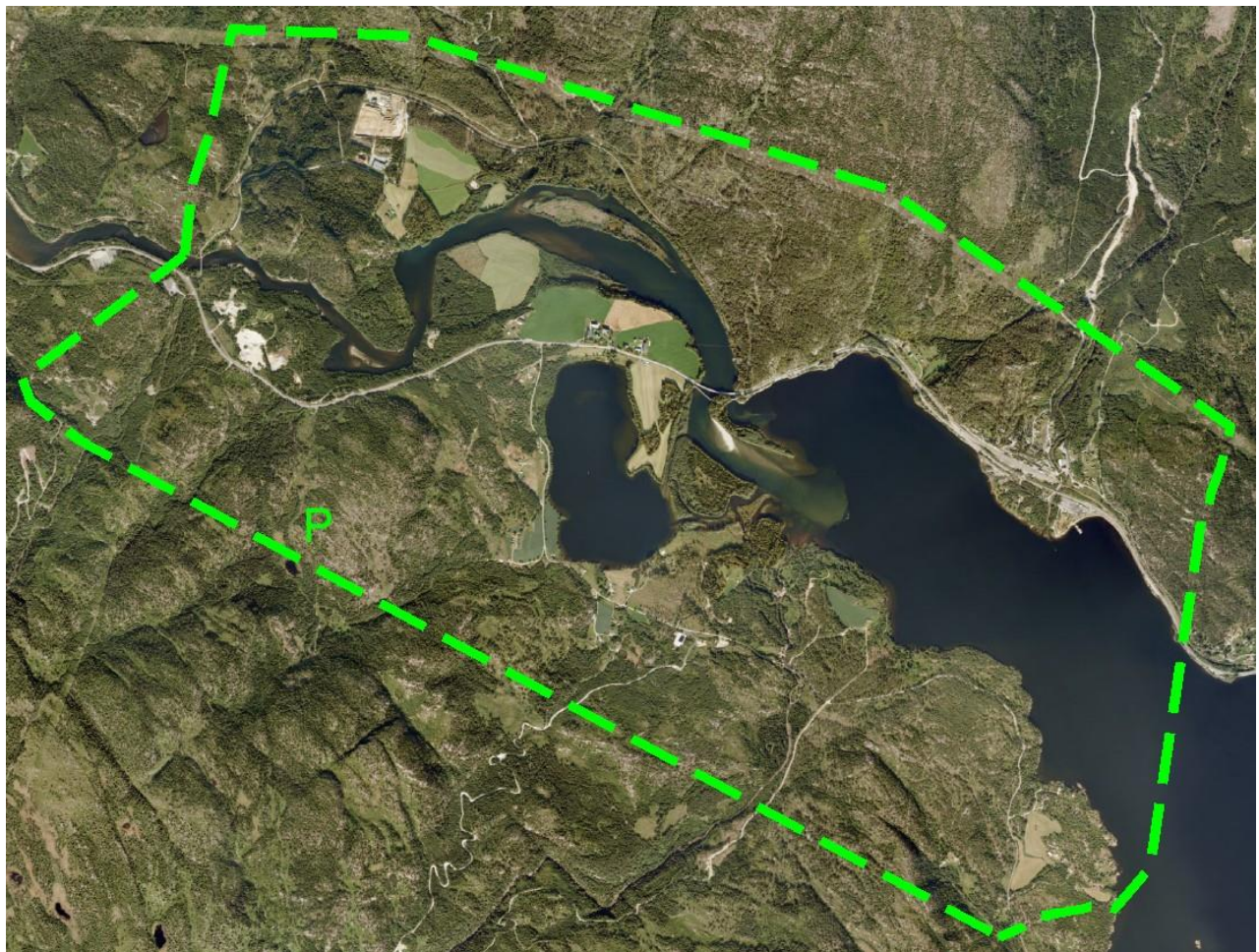


FLÅ KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE
Kommunedelplan for
Gulsvik
2017-2029



Innhold

1 Innledning	4
2 Rammer og premisser for planarbeidet	4
2.1 Hvor er vi? Kort om Flå kommune, og Gulsvik spesielt.	4
2.2 Hvorfor en egen kommunedelplan for Gulsvik?	5
2.3 Gjeldende samfunnsdel	6
2.4 Nasjonale, regionale og lokale rammer for planarbeidet	6
2.5 Prosjektet Gulsvik fra Fjord til Fjell.	6
2.5.2 Reguleringsplaner innenfor planens avgresning som videreføres.	7
2.5.2 Planer under arbeid, andre dokumenter	7
3 Avklaring av områder for ny utbygging	7
3.1 Innledning	7
3.2 Områder som er vurdert, men ikke innarbeidet i planforslaget.	8
3.3 Hovedtrekk i planforslaget.	9
3.4 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse	9
3.5 Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse	10
3.6 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet/råstoffutvinning.	11
3.7 Områder for kommunikasjon/samferdsel/infrastruktur	12
3.8 Landbruks, natur og friluftsområder	13
3.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag	13
3.9 Hensynssoner vist i planforslaget.	13
3.10 Samfunnssikkerhet	14
3.9 Tilgjengelighet for alle – universell utforming	14
3.11 Byggegrenser	15

3.13 Lokale klimatiltak - energibruk	15
3.14 Tilgjengelighet til Krøderen.....	15
3.15 Støy.....	15
4 Medvirkning/informasjon	16
5.1 Oppstart.....	16
5.2 Informasjon	16
5.3 Regionale myndigheter	16
5.4 Ungdomsrådet.....	16
5.5 Kommunalt råd for funksjonshemmede.....	16
5.6 Politikk - administrasjon	16
6 Vedlegg.....	16

1 Innledning

Bakgrunnen og mandatet for arbeidet med en egen kommunedelplan for Gulsvik framkommer av dokumentet *”Planprogram for utarbeidelse av kommunedelplan for Gulsvik 2009-2021”*, vedtatt av planutvalget i Flå den 23.04.09, sak 15/09. Her så en for seg en framdrift som førte til vedtak av planen ved årsskiftet 2009/2010. Flere forhold kan forklare hvorfor forventingen ikke er møtt. Hovedårsaken for at arbeidet har tatt noe lengre tid enn forventet er at det har vært behov for en del avklaringer i forhold til arbeidet med en områderegulering for Gulsvikfjellet, samt mulig omkjøringsvei fra Veterenkrysset. Kommunen har også hatt flere andre krevende arealplaner oppe til behandling i denne perioden. Det ble dessuten innført et helt nytt planverk rett etter at planprogrammet ble vedtatt (1.7.2009). Planforslaget som nå fremmes følger ny planlov. Omstilling til ny lov, nytt veiledningsmaterieell m.m. har i seg selv vært krevende.

Formålet med planprogrammet var å informere om planarbeidet og få inn synspunkter i en tidlig fase av planarbeidet. I tillegg skulle planprogrammet sikre medvirkning, avdekke eventuelle behov for utredninger, og ikke minst bidra til at planleggingen ble målrettet og forutsigbar.

Kommunedelplanen består både av kart og bestemmelser. Kartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger. Bestemmelsene utdyper den fastlagte arealbruken. Arealkartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommunedelplanen.

Kommunedelplan for Gulsvik består av følgende dokumenter:

- Plankart i målestokk 1:10 000 (juridisk bindende).
- Bestemmelser (juridisk bindende) og retningslinjer.
- Planbeskrivelse med vedlegg (KU og temakart).

2 Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 Hvor er vi? Kort om Flå kommune, og Gulsvik spesielt.

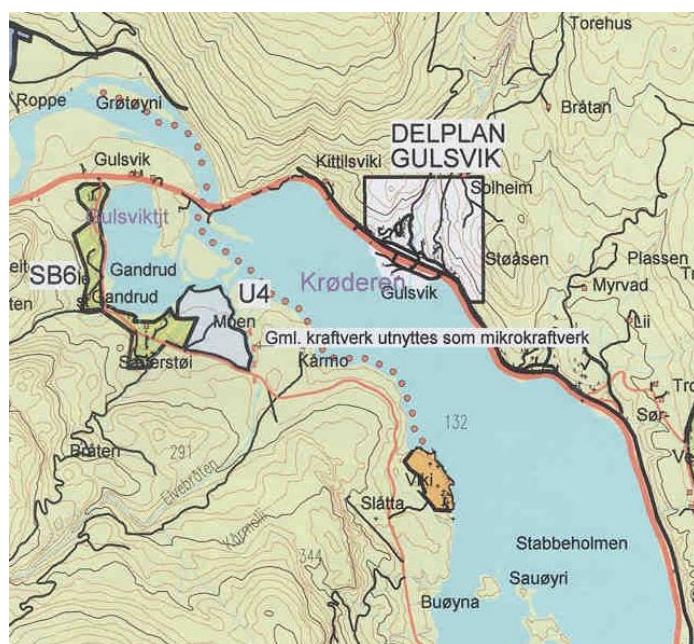
Flå er den kommunen i Buskerud med lavest folketall, og har i mange år slitt med nedgang i folketallet. Fra 1951 til i dag har folketallet blitt redusert med 35 %. Denne situasjonen er derimot kraftig endret ved at Flå nå er den kommunen i Hallingdal med størst prosentvis vekst i folketallet. Folketallet pr. 1.4.2010 var 990 innbyggere og har nå steget til 1034. Økt folketall skyldes flere faktorer, men hovedårsaken er nok den såkalte ”Thon- effekten” som bidrar til at folk ønsker å flytte til Flå. Befolkningsveksten, som allerede er merkbar for en liten kommune som Flå, skaper utfordringer i forhold til å kunne tilby varierte bo- og næringsområder. Kommunen må gjennom sin arealforvaltning tilrettelegge for at flest mulig kan etablere seg i bygda uavhengig av hvilke preferanser nyetablerere måtte ha i forhold til bosted. Flå kommune har vært ”dårlig rustet” til å møte en økning i folketallet. Resultatet etter så vidt mange år med nedgang i folketallet har medført at kommunen har lite variasjon i boligtomter, og ikke minst at eldre hus er ikke blitt vedlikeholdt og oppfyller dermed ikke dagens krav til boligstandard.

Historisk var Gulsvik bygdas handelssentrum med skole, jernbanestasjon, restaurant og hotell, sagbruk, post, telefonsentral og 2 butikker. Alt av dette er nå nedlagt, og handelssentrum er i dag på Flå. På mange måter kan en si at Hallingporten er dagens senter i Gulsvik, med kafè, bensinstasjon og båthavn. I søndre del av kommunen fra Gulsvikgårdene og sørover kan en grovt anslå at det er ca 270 innbyggere. I tillegg er det en del spredt hyttebebyggelse særlig i tilknytning til Krøderen. Eiendomsstrukturen i denne delen av kommunen er variert, men er preget av en del større landbrukseiendommer.

Kommunen har utarbeidet et temakart som viser hvor folk er bosatt innenfor planområdet (vedlegg 1). Som kartet viser er det to områder som skiller seg klart ut i forhold til bosetting. Det er Seterstøkkroken og boligområdet Bedehusmoen/Gulsvik.

2.2 Hvorfor en egen kommunedelplan for Gulsvik?

Kommunen har ikke fastsatt gjeldende arealbruk for Gulsvik i gjeldende kommuneplan (se figur 1). Deler av planområdet er vist "hvitt", hvilket betyr at arealbruken innenfor deler av planens avgrensning ikke er fastsatt gjennom kommuneplan. Det at en egen kommuneplan mangler medfører enkelte utfordringer i forhold til behandling av søknadspliktige tiltak, og ikke minst i forhold til å ivareta en langsiktig og forutsigbar forvaltning av de arealer som nå vil bli omfattet av planen. Det vises ellers til utarbeidet planprogram som beskriver bakgrunnen for planarbeidet mer inngående.



Figur 1: Utdrag av gjeldende kommuneplan.

2.3 Gjeldende samfunnsdel

Gjeldende samfunnsdel for Flå ble vedtatt av Flå kommunestyre den 31.3.2011, sak 26/11. Dokumentet er helt sentralt med tanke på kommunens politiske styring mot ønsket samfunnsutvikling.

Samfunnsdelen for Flå har et overordnet mål om at kommunens innbyggertall skal økes. Flå skal i 2023 være et livskraftig samfunn med minst 1250 stolte innbyggere. Samfunnsdelen omhandler andre viktige prinsipper om bruk og vern av arealer, samfunnsikkerhet, energibruk mv. Disse overordnede premissene har vært et viktig grunnlag for utforming av kommunedelplan for Gulsvik. Samfunnsdelen omhandler også en del strategier og målsettinger for Gulsvik spesielt:

- *Levendes grender: Flå kommune vil i tillegg legge til rette for utvikling av grendene Stavn og Gulsvikområdet som i tidligere tider har vært velfungerende samfunn med både forretninger, post, jernbanest., osv.*
- *Attraktive boområder: Kommunen skal føre en aktiv arealforvaltning for å sikre tilgang til attraktive boområder. Mindre grender som Gulsvik, Seterstøkkroen, og Stavn skal fremstå som attraktive boområder, da særlig for de som har arbeidssted utenfor kommunen. Spesielt attraktive boligområder finnes i Gulsvikområdet der man flere steder vil få utsikt over Krøderen, og med kort avstand til attraktive naturområder.*
- *Beholde eksisterende næringsliv: Kommunen skal kunne tilby næringsarealer til interesserte (Elvemo og Ropp/Gulsvikskogen). Landbruket er en viktig næringsveg i kommunen. Det skal derfor støttes opp under både tradisjonell drift, volumproduksjon og småskalaprodusenter.*

2.4 Nasjonale, regionale og lokale rammer for planarbeidet

Nasjonale, regionale og viktige lokale føringer er opplistet i et eget vedlegg til vedtatt planprogram. Det gjøres ikke noe forsøk på å gi en sammenfattet beskrivelse av disse rammene, annet enn å fastslå at det planforslaget som fremlegges er et resultat av en helhetlig vurdering av de føringer som foreligger. Om Flå kommune har lyktes i å balansere de forventninger som foreligger vil en få avdekket under høringen av planforslaget. Enkelte tema har vært mer sentrale enn andre. Uten å henvise til respektive lovverk/retningslinjer er det naturlig å trekke frem enkelte team som har vært sentrale i planprosessen.

- Medvirkning.
- Jordvern.
- Naturvern, spesielt deltaområder og forholdet til Krøderen/vassdrag.
- Samferdsel.
- Arealbruk, hvilket omfang, og hvilke virksomheter som ønskes hvor.
- Kulturminner.
- Samfunnsikkerhet.

2.5 Prosjektet Gulsvik fra Fjord til Fjell.

I 2006 ble forstudiet ”Gulsvik fra fjord til fjell” avsluttet. Arbeidet konkluderte med at det var potensial for videre planlegging og utvikling av Gulsvikområdet; som bosted, næringsområde, reiseliv og med hytteområder. Flå kommune fikk tildelt

Småsamfunnssatsningsmidler fra KRD (Kommunal og Regional Departementet) høsten 2006. Flå kommune ønsket å videreføre arbeidet i forstudiet noe som resulterte i ”Utviklingsplan for Gulsvik fra fjord til fjell”. Prosjektet hadde særlig fokus på arealet ved nordenden av Krøderen. Prosjektet ble støttet av Innovasjon Norge gjennom Buskerud Fylkeskommune. Rapporten konkluderer blant annet med at det er arealer særlig i nordre del av Krøderen som er interessante som byggeområder, da både som nærings- og boligområder.

Prosjektet resulterte i konkrete forslag til områder for boliger, fritidsboliger og næringsområder. Av i alt 12 områder er det bare Kittlisviken boligfelt som i sin helhet er innarbeidet i planforslaget. I tillegg er det innarbeidet et boligområde i Sterstøkkroen og et mindre hyttefelt sør for Vika. Resterende arealer innenfor planområdet som ble vurdert som attraktive nærings/boligområder i mulighetsstudien ”Gulsvik fra Fjord til fjell” er av forskjellige årsaker ikke tatt med i planforslaget. Begrunnelsen for dette er i første rekke forholdet til viktige landbruks-, natur- og friluftsinnteresser.

2.5.2 Reguleringsplaner innenfor planens avgrensning som videreføres.

Det er i alt fire områder som er regulert innenfor planens avgrensning. Dette er reguleringsplaner av forholdsvis ny dato. Følgende planer vil bli videreført:

- Reguleringsplan for Gulsvik Naturstein (2010).
- Reguleringsplan for Roppemoen motorsportsenter (2006).
- Reguleringsplan for Vika hytteområde (2008).
- Reguleringsplan for Fekjan (1998).

2.5.2 Planer under arbeid, andre dokumenter

Prevista a.s. har utarbeidet forslag til reguleringsplan for Hallingporten (”Noroilodden”). Hovedformålet med planen er å legge til rette for økt næringsutvikling, og bedre tilgjengeligheten til Krøderen. Forslaget er møtt med innsigelse fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Buskerud. Det arbeides med å få til en avklaring med Statens vegvesen og Fylkesmannen slik at planen kan egengodkjennes. Planen vil danne grunnlaget videre utvikling av området rundt Hallingporten/Norilodden.

3 Avklaring av områder for ny utbygging

3.1 Innledning

Flå kommune gjorde det alt tidlig i planprosessen tydelig ovenfor grunneiere/forslagstillere hvilke arealer som det er knyttet spesielt store interesse motsetninger til. Dette har redusert antallet forslag til arealbruksendringer. I planprogrammet satte Flå kommune klare forventninger til eventuelle forslagstillere m.t.p. arealbruksendringer for områder med typiske interesse motsetninger

1. *Forslag til byggeområder innenfor 100 meters beltet langs Krøderen.*
2. *Forslag til byggeområder som berører dyrket, eller dyrkbar mark.*

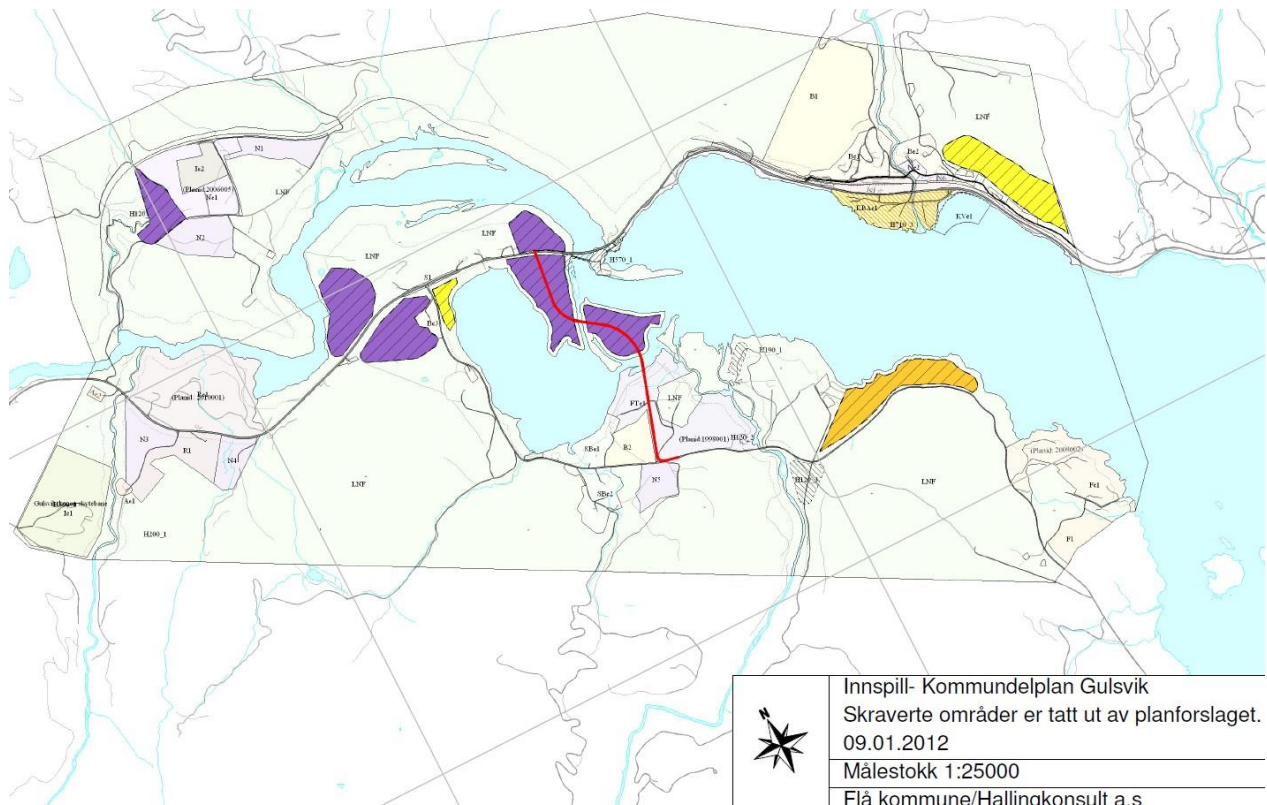
3. Forslag til byggeområder som berører Hallingdalselvas utløp i Krøderen inklusiv Gulsviktjernet

For forslag til omdisponering av arealer som kommer inn under punkt 1-3 skal forslagstiller kunne dokumentere virkningen av tiltaket på en slik måte at kommunen kan fremme forslaget uten å måtte gjennomføre tilleggsutredninger. Omdisponering av dyrket mark kun kan forsvares dersom det foreligger vesentlig samfunnsmessig betydning som taler for omdisponeringen.

Flå kommune har ellers drøftet elementer i planen med berørte sektormyndighet. Kommunen deltok på et eget møte med Fylkesmannen i Buskerud, Buskerud Fylkeskommune og Statens vegvesen vedrørende en helt ny trase for fylkesvei 202. Det ble i møtet foreslått å flytte dagens avkjøring fra fylkesvei 202 ved Veteren lengre sør. Tanken var å etablere en ny avkjøring rett nord for Gulsvik bru og legge en ny veitrase rett over til Seterstøkkroen/Kårmo. Tilstøtende arealer så en for seg kunne utnyttes til næringsareal. Dette forslaget ble av ulike grunner forkastet.

3.2 Områder som er vurdert, men ikke innarbeidet i planforslaget.

Kommunen har foretatt en innledende vurdering av ulike forslag til arealbruksendringer. Ut fra føringer gitt i planprogrammet har kommunen valgt å forkaste enkelte forslag til endringer. Innspillene som en har valgt ikke å ta med videre i planprosessen er fremstilt i figuren under. Uten å gå i detalj for hvert enkelt område er hovedbegrunnelsen for å ta områdene ut av planen at arealene er i konflikt med føringer nedfelt i planprogrammet. Det er særlig hensynet til byggegrense mot vassdrag, samfunnssikkerhet og jordverninteresser som har vært avgjørende for å trekke enkelte av arealene ut av planen.



3.3 Hovedtrekk i planforslaget.

Planområdet er på om lag 14500 daa. Planforslaget legger i all hovedsak opp til å stadfeste og videreføre hovedtrekkene i gjeldende arealbruk. LNF områdene og vannareal utgjør over 85 % av planens samlede areal. Det er ventet liten byggeaktivitet innenfor eksisterende bolig- og hytteområder. Det er ikke lagt opp til større endringer i forhold til gjeldende infrastruktur, med unntak av en utvidelse av krysset ved Veteren. Ny byggeområder for næring og bolig er lagt i tilknytning til eksisterende arealer med slik bruk. Det foreslås arealbruksendringer som utgjør mindre enn 5 % av planens samlede areal. Oversikt over nye byggeområder er vist i tabellen under:

Beskrivelse	Benevnelse	Antall daa
Kittilsviken boligfelt	B1	268,9
Kårmo-boligfelt	B2	48,5
Mælingen hytteomr.	F1	43,2
Gulsvikskogen- råstoff	R1	112,3
Gulsvikskogen- næring	N3	56,8
Kårmo-næring	N4	39,8
Roppemoen- næring	N2	65,1
Roppemoen- næring	N1	51,5
Gulsvik kraft- næring	N6	0,4
Enger og Trommald- næring	N5	2,5
Vetternkrysset (utv).- Samf.	S1	1,0
Vetternkrysset (utv).- Samf.	S1	2,2
Vetternkrysset (utv).- Samf.	S1	0,9
Nye byggeområder (daa):		693,1

3.4 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

Kommunen har pr. i dag ingen ledige kommunale boligtomter innefor planområdet. Noen få private tomter finnes, men disse ligger spredt og er av varierende kvalitet. Samfunnsdelen for Flå har et overordnet mål om at kommunens innbyggertall skal økes. Med dette utgangspunktet var naturlig nok lokalisering av og utforming av fremtidige boligområder et sentralt tema i utarbeidelsen av samfunnsdelen. I samfunnsdelen er blant annet følgende målsetting i forhold til bosetting nedfelt:

5.5 Attraktive boligområder og levendes grender

Mål:

Innen 2023 skal boligstrukturen i Flå være kjennetegnet ved at en gjennom en tydelig arealforvaltning har lyktes med å gjøre Flå tettsted til et velfungerende sentrum, og at vi fortsatt har "levendes" grender i Flå med et variert botilbud som gir bolyst.

Flå kommune vil i tillegg legge til rette for utvikling av grendene Stavn og Gulsvikområdet som i tidligere tider har vært velfungerende samfunn med både forretninger, post, jernbanest., osv. Dette betyr at det skal avsettes areal til boliger også i disse grendene. Dette vil gi valgmuligheter for innbyggerne og varierte botilbud som i siste instans også vil styrke sentrumsfunksjonene i Flå.

Planforslaget legger opp til to nye områder for boligbygging innenfor planområdet. Ett område ved Kittilsviken og ett område ved Kårmo. Områdene er vist på plankartet som område B1-B2. Avgjørende for lokalisering av disse to områdene er at disse to områdene peker seg ut ved at arealene vurderes som godt egnet til formålet ut fra de kriterier som er nedfelt i planprogrammet. For området B1 foreligger det en egen mulighetsstudie, som et resultat av prosjektet Gulsvik fjord til fjell. Mulighetsstudien er utarbeidet av Årstedene arkitekter.

Kommunen har gjennomført en bosettingsanalyse som viser hvor folk faktisk bor innenfor planens avgrensning. Denne analysen fremkommer av (vedlegg 1). Bosettingsanalysen viser rimelig klart at hovedtyngden av folk er bosatt i nærheten til områdene B1 og B2. Dette betyr at i forhold til skoleskyss, og andre offentlige tjenester vil en realisering av disse områdene ikke medføre vesentlig økt ressursbruk. En forutsetning for utbygging av disse områdene er utarbeidelse av egne detaljplaner. Først da vil en få avklart hvilket omfang utbyggingen vil få. Områdene vil være et verdifullt supplement til de boligområdene Flå kommune tilbyr i dag.

Det vises ellers til vedlagt KU for delområdene B1-B2 for ytterligere detaljer.

3.5 Bebyggelse og anlegg - fritidsbebyggelse

Innenfor planområdet ligger hovedsakelig fritidsbebyggelsen i tilknytning til Krøderen. Kommunen ser for seg liten byggeaktivitet innenfor eksisterende byggeområder for fritidsboliger. Unntaket er områder der det foreligger egne godkjente reguleringsplaner, der en forventer en viss aktivitet som følge av vedtatt utbygging.

Området F1 er avsatt som fremtidig område for fritidsbebyggelse. Området vil ligge over 100 meter fra Krøderen, og er vurdert som et meget aktuelt område for fremtidig fritidsbebyggelse. Området ligger ikke langt fra de arealene langs Krøderen som har den største andelen av fritidsboliger tilknyttet Krøderen, Vika. En forutsetning for utbygging av feltet er utarbeidelse av egen detaljplan.

Det vises ellers til vedlagt KU for delområdet F1 for ytterligere detaljer.

3.6 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet/råstoffutvinning

Innenfor planområdet er det ingen ”ledige” næringsarealer. Det vil si at kommunen pr. i dag ikke kan tilby arealer til interessenter innefor planens avgrensning. For å samlokalisere næringsområdene er nye byggeområder for næringsbebyggelse i hovedsak lagt inntil areal som har slik virksomhet fra før.

Roppe: Roppemoen industriområde ble opprettet i 1972. Siden den gang har det vært ulike former for virksomhet i området. I dag har flere virksomheter tilhold på Roppemoen. Her er ligger eget mottak for bilvrak for hele Hallingdal, miljøstasjon, byggevare, motorsportsenter, dyrekrematorium m.m.

Flå kommune ønsker at kommuneplanen kan åpne for en viss utvidelse av det eksisterende næringsområdet på Roppe for å møte et fremtidig arealbehov primært for eksisterende virksomheter, eller nye interessenter som ser fordeler av en samlokalisering med de bedrifter som allerede er etablert. De arealene som utpeker seg er vist i planforslaget som område N1-N2.

Det vises ellers til vedlagt KU for delområdene N1 og N2 for ytterligere detaljer.

Gulsvikskogen:

På Gulsvikskogen har det over flere år vært drevet til råstoffutvinning. Først uttak av løsmasser og siden også uttak av fast fjell. Området på nord/østsiden av riksveg 7 er regulert gjennom egen detaljplan. Avsetningen av både løsmasser og knust fjell fra området har vært god. I Gulsvikfjellet er det stor byggeaktivitet og grus, fjell/stein er en viktig ressurs i utviklingen av arealene. Det er nødvendig å sikre aktuelle ressurser for uttak på et overordna plannivå. Det er derfor viktig at en gjennom planforslaget ivaretar muligheten som ligger i området for å ta ut mer råstoff og tilrettelegge for etterbruk av arealene. Tidligere planprosesser viser at Gulsvikskogen er meget godt egnet for denne type virksomhet.

Flå kommune har ingen næringsarealer utenom Flå tettsted som er lett tilgjengelig fra riksvei 7. I kommuneplanens samfunnsdel er det nedfelt en egen målsetting om at det opparbeides et næringsområde i tilknytning til riksvei 7 utenom Flå sentrum. Området N3 er i hovedsak tiltenkt arealkrevende virksomheter. Dette er eksempelvis plasskrevende eller tyngre varer samt varer som krever større salgsarealer av en karakter som gjør det hensiktsmessig med en lokalisering utenfor sentrum.

Det vises ellers til vedlagt KU for delområdene R1 og N3 for ytterligere detaljer.

Andre areal avsatt til næring (N4, N5 og N6)

Det er ellers lagt inn tre mindre områder til næring. Området N4 er et mindre areal der en ser for seg etablering av lager og virksomheter som kan dekke behov for ulike tjenester i tilknytning til innfallsporten til Gulsvikfjellet. I umiddelbar nærhet til området er det bygd en lagerhall, og det er etablert en miljøstasjon på stedet.

Området N5 er eiendommen som tidligere var nærbutikk i Gulsvik (Enger og Tromald). Bygget er i kommunens byggregister oppført som næringseiendom, og tilstøtende areal er lagt inn som fremtidig næringsareal.

Området N6 er en oppfølging av gjeldende kommuneplan for Flå der plankartet viser et område for kraftverk. I dag er det ingen kraftstasjon på stedet, men det har tidligere vært kraftstasjon her. Gulsvikelvi antas å ha et potensial i forhold til fornybar kraftproduksjon. For å gjennomføre et slikt tiltak må det søkes tillatelse etter vannressursloven, energiloven, m.fl. Det er ikke utarbeidet en egen KU for området N6. Arealet omfatter et område på >1 daa, og en eventuell kraftutbygging vil utløse egne utredninger. (Det er Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), som eventuelt skal vurdere konsesjonsplikt og behandle konsesjonssøknader).

Det vises ellers til vedlagt KU for delområdene N4-N5 for ytterligere detaljer.

3.7 Områder for kommunikasjon/samferdsel/infrastruktur

Riksvei 7 går midt gjennom planområdet. Kommunen er ikke kjent med planer om utvidelse, eller omlegging av dagens trase for riksvegen gjennom planområdet. Fylkesvei 201 går gjennom Sørbygda, og fylkesvei 202 på vestsiden av Gulsviktjernet til Veteren (se figur under).



Planen viser disse hovedvegene som egne flater (1102). Langs fylkes og riksvei er arealer som klart fremgår som skjæring/fylling vist som vegareal. Avgrensninger fra kommunens eiendomskart er også benyttet. Andre viktige gårds- og bygdeveier er vist med samferdselslinjer (1124, samleveg og 1125 adkomstveg).

Som fremtidige areal til samferdselsformål er det lagt inn arealer langs begge sider av riksvei 7 ved Veterenkrysset. Områdene er benevnt S1. Arealene er avsatt med tanke på en ombygging av krysset til Veteren. En utbygging av krysset forutsetter utarbeidelse av egen detaljplan.

3.8 Landbruks, natur og friluftsområder

Store deler av planområdet er vist som LNF der tiltak i tilknytning til stedbunden næring er tillatt. Innenfor planens avgrensning ligger flere større områder med dyrket mark. Ingen større sammenhengende jordbruksområder er foreslått omdisponert.

LNF areal, spredt boligbebyggelse:

I Seterstøkkroken foreslås det at to mindre delområder legges ut med formål spredt boligbebyggelse. Tomtestørrelsen er fastsatt til >1200kvm. Kommunen har i bestemmelsene satt krav til registrering av kulturminner før en eventuell fradeling, og at tomtene ikke kommer i konflikt med vesentlige jordvern hensyn.

3.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Planforslaget legger ikke opp til nye byggeområder i umiddelbar nærhet til Krøderen, Gulsviktjern, eller Hallingdalselva. Planen vil derfor ikke medføre til nedbygging av strandsonene langs større vassdrag. Det er definert en egen byggegrense langs de største vassdragene i planen for å ivareta vassdragsnær natur og tilgjengelighet for allmennheten.

Gulsvik brygge et flott utgangspunkt for å oppleve Krøderen. Her foreligger det et eget forslag til reguleringsplan der et viktig tema er nettopp tilgjengelighet til Krøderen. Bryggeanlegget ved Krøderen er i plankartet vist som *brygge og badeanlegg med tilhørende strandsoner*, området er benevnt Kvel.

3.9 Hensynssoner vist i planforslaget

Planforslaget viser enkelte arealer med hensynssone. Disse arealene er:

1. **Gulsvikskogen skytebane.** Arealet er vist med egen faresone i tilknytning til selve baneanlegget. Gjeldende kommuneplan for Flå viser egen støysone rundt skytebanen. Denne er gjengitt fra gjeldende kommuneplan for de deler av støysonen som ligger innenfor denne planens avgrensning. Det presiseres at støysonen for Gulsvikskogen skytebane omfatter arealer som ligger uten for denne planens avgrensning.
2. **Gulsvik Bru.** Brua ble bygd i perioden 1903 til 1906 av Kværner Brug i Oslo, og den inngikk som del av Hallingdalsvegen frem til 1971 da veien ble omlagt. Brua ble i 2010 renoveret med nytt tredekke, sandblåst og malt. Brua er fredet av Riksantikvaren. Brua og omkringliggende arealer er vist som hensynssone, kulturmiljø. Det er ønske om tilrettelegging av området for allmennheten og veifarende.
3. **Drikkevannskilder.** Eksisterende drikkevannskilde for Roppemoen industriområde og privat drikkevannskilde ved Fekjan er vist i planen som hensynssoner.
4. **Kommunalteknisk.** Kommunen ønsker å vurdere to områder ved Kårmoe/Vika til kommunaltekniske anlegg (vannkilde/infiltrasjonsområde). Aktuelle arealer er vist med egne hensynssoner.

3.10 Samfunnssikkerhet

For å få en oversikt over mulige skredutsatte områder innenfor planens avgrensning har kommunen hentet opplysninger fra Skrednett.no. Skrednett viser data som er sammenstilt gjennom nasjonal skreddatabase. Tjenesten er et resultat av samarbeid mellom NGU, Statens kartverk, NGI, NVE, NTNU, SINTEF, Statens vegvesen, Jernbaneverket, DSB, Forsvaret og flere kommuner. Følgende datakilde fra Skrednett er benyttet:

Aktsomhetskart for steinsprang

"Aktsomhetskartene for steinsprang viser potensielle kildeområder og utløpsområder for steinsprang. Kartene er utarbeidet ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige kildeområder for steinsprang ut i fra helning på fjellsiden og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde beregnes utløpsområdet for steinsprang automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeidelse av kartene".

Det vises til kart (vedlegg 2) som viser potensielt rasutsatte områder innenfor planens avgrensning. Som det fremkommer av kartet er det ingen av de foreslåtte byggeområdene (næring/bolig) som ligger svært rasutsatt til. Som det fremkommer av kartet er mindre arealer av området R1 og B1 registrert som utløsnings/utløpsområde for steinsprang. Området R1 er avsatt som areal for råstoffutvinning (uttak av fjell) og topografien i området vil i så måte bli endret. For området B1 er det registrert et mindre areal som er så bratt at det kan være rasutsatt. Dette området utgjør en svært liten del av B1 (gjelder trolig eldre massetak). Det bør således være fullt mulig å legge tiltak utenfor dette arealet i forbindelse med detaljregulering av området. I tillegg vil kommunen kreve at det gjøres utredninger av eventuell rasfare i området når det skal detaljreguleres.

Det er ikke utarbeidet egne flomsonekart for nedre del av Hallingdalselva/Krøderen. For å sikre et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag har Flå kommune utarbeidet eget "flomsonekart" for nedre del av Hallingdalselva og Krøderen. Kommunen har innhentet historiske flomdata fra NVE. I tillegg har kommunen målt inn et "lokalt" flommål for høyeste registrerte vannstand i Krøderen. Dette var på 134,91, målt under flommen i 1995 den 3/6-1995 (kilde: Jon Ekeren). NVE oppgir nivået på en 10 års flom for Krøderen til 134,5 og at høyest registrerte vannstand for Krøderen etter regulering er oppgitt til 134,92 (2007). Med bakgrunn i dette har kommunen lagt inn en egen hensynsgrense i planen som viser kote 136. For å ivareta lesbarheten i kartet er flomsonekartet ikke vist som egen flate, men kommunen har valgt å fremstille dette på eget kart (vedlegg 3). Det tillates ikke etablering av bygninger for varig opphold innenfor denne sonen.

Vurdering av risiko og sårbarhet inngår ellers som en del av KU for hvert av de foreslåtte nye utbyggingsområdene (se vedlegg).

3.9 Tilgjengelighet for alle – universell utforming

Universell utforming er det fysiske grepet som skal til for å oppnå tilgjengelighet for alle. Innenfor planområdet er det ikke noen områder avsatt til offentlig formål. Det er derimot viktig at hensynet til universell utforming blir ivaretatt gjennom detaljplaner både innenfor næringsområder og boområder. Det er særlig gjennom bestemmelsene til detaljplaner som kan ivareta dette hensynet på en god måte. Det vil derfor under oppstartsmøte bli stilt krav til tiltakshaver at forholdet til universell utforming skal presenteres i plansaken.

3.11 Byggegrenser

Byggegrense mot vassdrag er vist på plankartet, med ulike byggegrenser avhengig av arealkategori (LNF/bebyggelse og anlegg). Byggegrense for nye byggeområder mot riks- og fylkesveier fastsettes ved detaljregulering om ikke annet er vist på plankartet.

3.13 Lokale klimatiltak - energibruk

Nye utbyggingstiltak vil føre til økt energibruk, både knyttet til transport og til produksjon av- og oppvarming av hus og hytter. Flå kommune ønsker å arbeide for at bebyggelse i nye byggeområder skal ha lavt energitap, og utnytte mest mulig miljøvennlige energibærere. Det vises ellers til kommunenes egne klimaplan.

De foreslåtte ny byggeområdene for bolig/fritidsbolig ligger meget bra til i forhold til lokale klimaforhold (solgang, vind osv.). Dette har en betydelig innvirkning på energibruk i bolig/hytter. I forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering av områdene vil kommunen kreve at tiltakshaver gjør rede for hvilke alternative energikilder som er vurdert, og hvilke energibærere som er valgt.

3.14 Tilgjengelighet til Krøderen

Krøderen er viktig som rekreasjonsområde for innbyggere og tilreisende. Planforslaget legger ikke opp til noen spesiell tilrettelegging av vassdragsnære områder utenfor byggeområdene. Det området som er mest tilrettelagt for allmennheten i dag er ved den såkalte "Norolodden" (i dag Gulsvik Brygge). For dette området er det fremmet en egen reguleringsplan, men denne er ikke vedtatt som følge av at det foreligger innsigelse til forslaget. Det ventes at planforslaget vil ivareta hensyn som kan bidra til økt bruk og bedre tilgjengeligheten mot Krøderen for allmennheten.

Området i tilknytning til Gulsvik Bru er av flere vurdert som et unikt område, særlig med tanke på historien i området. Det har vært kontakt mellom Flå kommune, Statens vegvesen og kulturminnemyndigheten vedrørende et eget prosjekt for å tilrettelegge området på en bedre måte. I en slik prosess må det også vurderes om en med enkle tiltak kan tilrettelegge for økt tilgjengelighet også til Krøderen, f.eks bade/bryggeanlegg.

3.15 Støy

Vegtrafikken er den støykilden som gir størst ulemper for befolkningen i planområdet. Særlig rv7 og enkelte andre vegstrekninger har trafikkmengder som tilsier at områdene langs vegen har høye støynivåer. I kommunedelplanen er det først og fremst de nye boligområdene som må planlegges slik at det tas hensyn til denne støykilden. For områder i kommunedelplanen der det foreslås ny støyømfintlig utbygging som ligger i nærheten av eksisterende kjente støykilder slik som rv.7, fv.202 og jernbanen, skal det foretas støyvurderinger. I nye områder med støyømfintlig virksomhet/bebyggelse vil det i kommunedelplanen bli stilt krav om detaljregulering. I slike reguleringsplaner skal det foretas en vurdering om støykravene gitt i i hht. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2 kan oppfylles.

4 Medvirkning/informasjon

5.1 Oppstart

Annonsering av oppstart og høring av planprogram er kunngjort i avisa Hallingdølen, og på kommunens hjemmesider. Grunneiere og andre ble invitert til å komme med innspill til planarbeidet.

5.2 Informasjon

Kommunens informasjonsblad *Fløværingen* er flere ganger benyttet til å informere om status og aktuelle problemstillinger i planprosessen. Informasjonsbladet sendes til alle husstander i kommunen.

Flå kommune valgte å invitere til et åpent folkemøte på Flå den 31.10.11. Møte ble kunngjort i Hallingdølen og på kommunens hjemmesider. Det var god oppslutning på møtet, der planforslaget ble presentert. Kommunen fikk mange gode tilbakemeldinger fra forsamlingen.

5.3 Regionale myndigheter

Planen er ikke lagt frem i eget planforum, men kommunen har vært i dialog med sektormyndighetene i forhold til sentrale tema som er kommet opp i planprosessen. Det vises i første rekke til møte vedrørende omlegging av fylkesvei 202 fra Gulsvikgårdene og til Veteren.

5.4 Ungdomsrådet

Ungdomsrådet er orientert om planarbeidet, og vil få planen til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn. Representant fra ungdomsrådet deltok på folkemøtet i Flå.

5.5 Kommunalt råd for funksjonshemmede

Kommunalt råd for funksjonshemmede er orientert om planarbeidet, og vil få planen til uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn. Representant fra kommunalt råd for funksjonshemmede deltok på folkemøtet i Flå.

5.6 Politikk - administrasjon

Planutvalget i Flå har fått presentert planen i egne drøftingsmøter. Planutvalget har gitt innspill til planarbeidet.

6 Vedlegg

- Vedlegg 1: Bosettingsanalyse, kommunedelplan Gulsvik.
- Vedlegg 2: Temakart rasutsatte områder, kommunedelplan Gulsvik.
- Vedlegg 3: Temakart flomutsatte områder, kommunedelplan Gulsvik.
- Vedlegg 4: Konsekvensutredning for nye byggeområder, kommunedelplan Gulsvik (flere områder).

20.04.2017