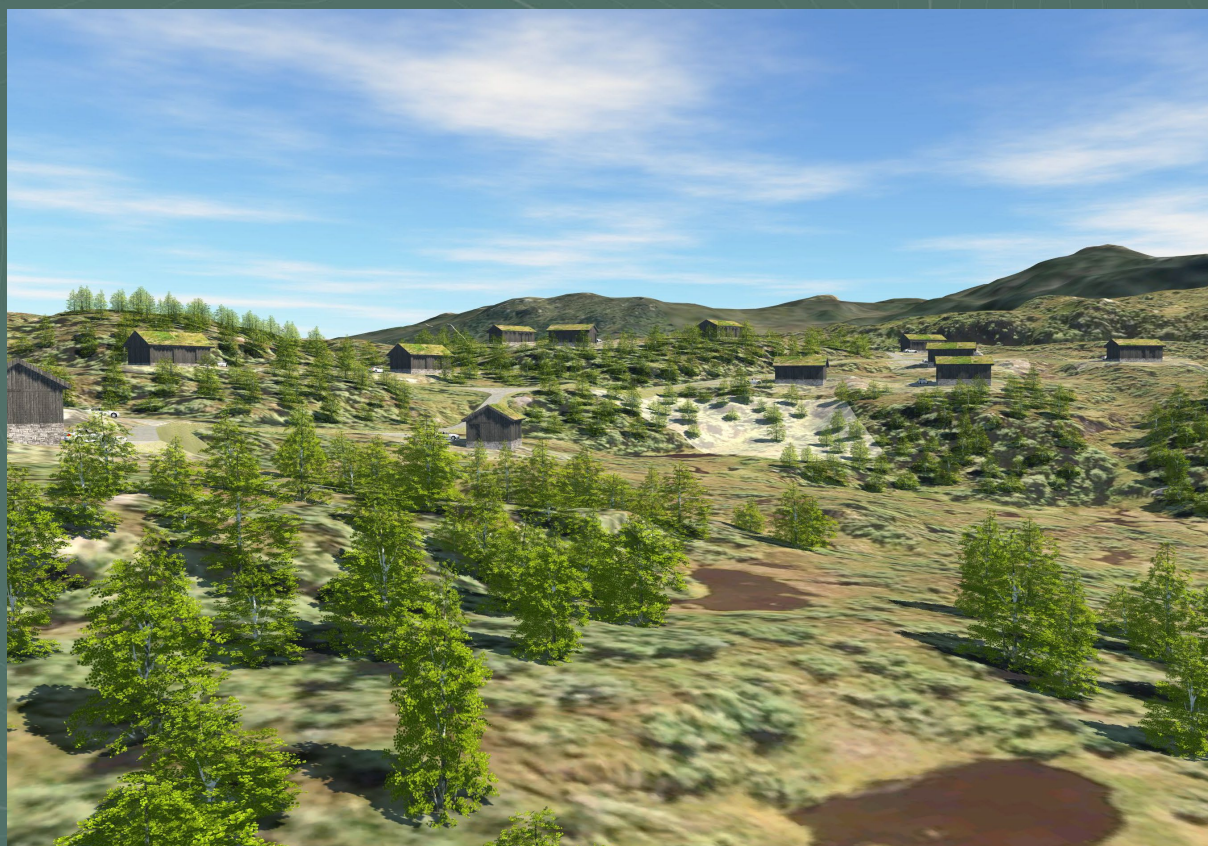




TROLLVEGG
ARKITEKTUR | INTERIØR | PLAN



PLANINITIATIV

Detaljregulering for Gardevatn Aust

Valle kommune

22.10.2024

Sist revidert: 10.06.2025

Prosjekthuset AS og Trollvegg Arkitektstudio AS er blitt engasjert av Jan Asbjørn Uppstad i forbindelse med detaljregulering av LSF61 i kommuneplanens arealdel.

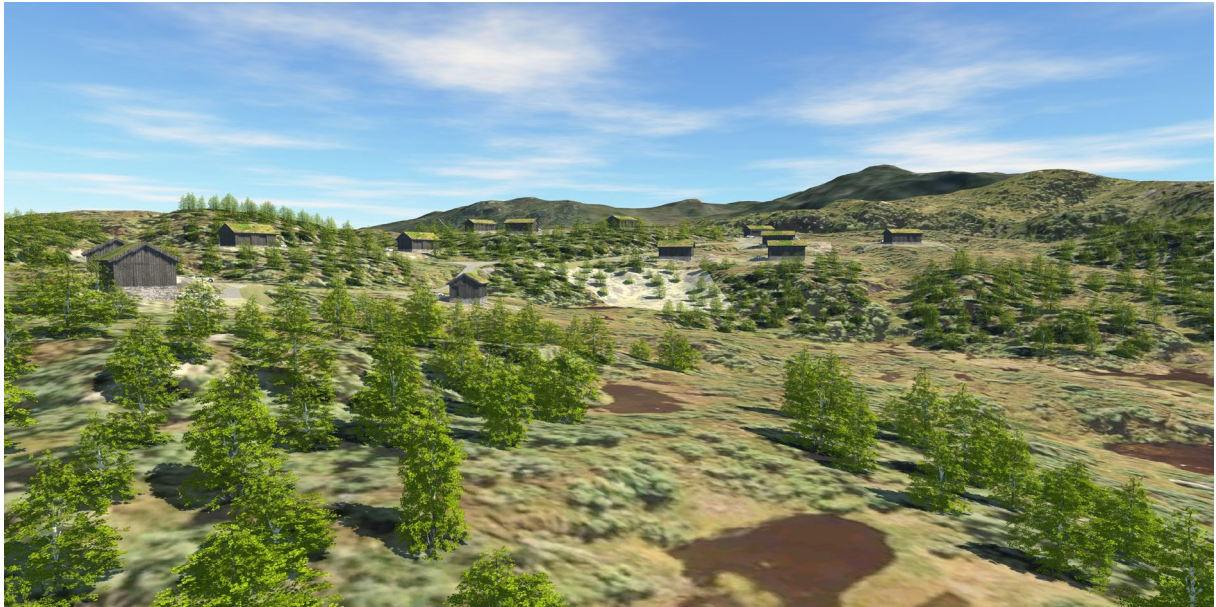
Hovedintensjonen med planen er å legge til rette for etablering av 13 fritidsboliger, i tråd med kommuneplanens bestemmelse, med tilhørende adkomst. I likhet med øvrige fritidsboliger i nærområdet, er hyttene tenkt som lavstandardhytter.

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	3
2.	Planområdet og om planen vil få virkninger utenfor planområdet.....	4
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
4.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
5.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
6.	Tiltakets påvirkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelsene	7
7.	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	9
7.1	Kommuneplan og kommunedelplan	9
7.2	Reguleringsplan.....	9
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	9
9.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	10
10.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	10
11.	Prosesser for samarbeid og medvirkning	10
12.	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	10
13.	Øvrige punkter i Valle kommunes mal til planinitiativ.....	10

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere 13 lavstandardhytter med tilhørende adkomst. Hyttene vil ligge innenfor LSF61 i kommuneplanen. Deler av adkomstvegen vil ligge i LNF-område. Plangrensen legger til rette for å vurdere to ulike alternative adkomstveger/ forbindelser mellom Gardevasstøylen og Gardevatn Aust.



Figur 1 Utsnitt fra 3D-modell. Lyst felt i midten er tenkt som aktivitetsområde



Figur 2 Bilde fra befaring i oktober. Utsikt fra planområdet mot Gardevatn.

2. Planområdet og om planen vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger øst for Gardevatn, som igjen ligger øst for Myklevatn og Suleskarvegen. Adkomsten fra Suleskarvegen blir via Greinevegen.

Området ligger i skjønne omgivelser i tregrensa, med en del innslag av lave trær. Det er ikke registrert arealressurs - myr i området, men helningen i terrenget danner flere små pytter og myrlendte arealer rundt disse. Planområdet er vestvendt med gode solforhold og utsikt over Gardevatn.



Figur 3 Oversiktskart



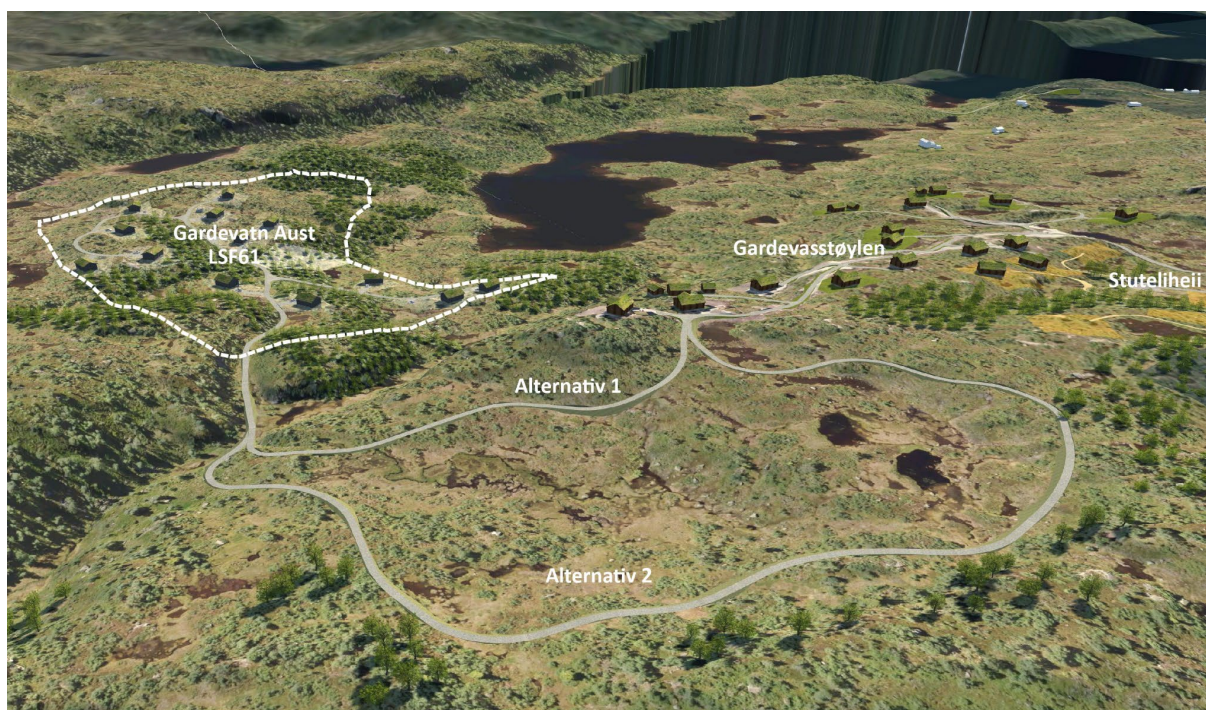
Figur 4 Bilde fra befaring. Forgrunn og venstre del av lia ligger innenfor planområdet.

Alle nye fritidsboliger vil reguleres innenfor LSF61 i kommuneplanen, som i sin helhet ligger på gnr./bnr. 68/8. Adkomsten vil bli fra reguleringsplanen «Gardevasstøylen», og ligge på gnr./bnr. 68/5.

Planen vil medføre noe økt trafikk på Greinevegen. Det er vurdert ulike løsninger for adkomst til området, og man har kommet fram til to aktuelle alternativer. Terrenget gir i hovedsak muligheter for å enten la vegen gå i en av traséene som er skissert i bildet under, eller legge den i 100m-beltet langs Gardevatn. Sistnevnte er ikke ønskelig, da man så langt har valgt å la 100metersbeltet rundt Gardevatn ligge uberørt, med unntak av den gamle stølen.

Begge de skisserte vegene er befart, og kan etableres med små terrenginngrep. De er også tilpasset for å være i minst mulig konflikt med myrlendte områder. Prøvestikk og berg i dagen flere steder viser at det stort sett er snakk om grunne torvdybder. Hensynene er likevel ønskelig å ta. Alternativ 1 er den korteste traséen, men har noe brattere stigning. Alternativ 2 er lengre, men gir mulighet for eventuell fremtidig fortetting langs vegen. Den vil også ha større rekreasjonsverdi.

Hyttene vil få vinterparkering på Jarnsverk.



Figur 5 Oversikt planområdet og vegalternativer. 3D-illustrasjon

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

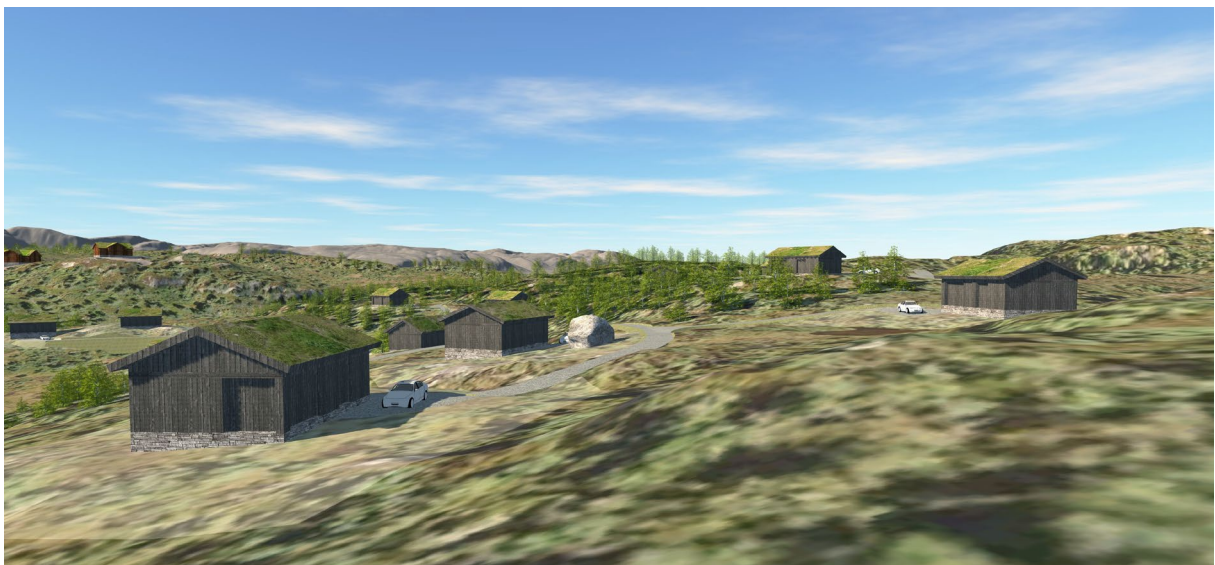
Nye tiltak vil primært være nye fritidsboliger. Det vil også legges til rette for etablering av nye interne adkomstveger og avkjørsler. Skissert adkomstveg mellom Gardevasstøylen og Gardevatn Aust er befart, og anses som en bra trase med hensyn til begrenset behov for terrenginngrep og lite konflikt med myr. Forslaget til vegføring og tomteplassering som er presentert i planinitiativet er basert på volumstudie i 3D, og kontroll og tilpassing til terrenget gjennom befaring med GPS. Sammen med et ønske om å begrense byggehøyder, vil man dermed få en bebyggelse som tilpasser seg terrenget i stor grad.

I nabofeltene har man valgt å tillate en vegkurvatur med tidvis bratte stigninger og svingradiuser. Noe som resulterer i lav fart, og ikke minst en god tilpassing til terrenget. Siden hyttene ikke får innlagt vann og avløp, får man også helt andre muligheter enn i hyttefelt med høystandard-hytter, til å la terrenget være styrende.

Hyttene vil få vinterparkering ved Jarnsverk.



Figur 6 3D-illustrasjon. Sett mot sør.



Figur 7 3D-illustrasjon. Sett mot nord.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil vurderes i prosessen. Det vil være naturlig å se til kommuneplanens bestemmelser og naboplanene for referanse, både med hensyn til BYA, mønehøyde, sekundærbygninger, materialbruk etc. For ytterligere tilpassing til landskap og terreng vil det vurderes lavere mønehøyde, og strenge føringer for hvilke deler av tomtene det kan gjøres inngrep på.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Befaring av første planutkast ble utført i oktober 2024. Befaringen resulterte i en rekke små justeringer, som man opplever har en større verdi enn det som fremgår av kartet. Langs vegtraseen ble det lagt inn nye svinger for å hensynta landskapet. Flere tomter ble trukket lengre mot øst for å hindre at de blir liggende på kanten av brattere parti mht. fjernvirkning, berg i dagen ble registrert for å hensynta disse i den videre prosessen, senter av tomter ble målt inn for å finne gode plasseringer som krever lite terrengbearbeiding. Det ble også registrert en flott stein (bildet til høyre nedenfor), som man ønsker å bevare i kart og bestemmelser.



Figur 8 Berg i dagen



Figur 9 Flott stein

I det videre arbeidet blir det viktig å utforme kart og bestemmelser som sikrer god tilpassing til terrenget. Det vil vurderes lavere mønehøyder mht. fjernvirkning. Fargebruk og materialbruk må sikres i bestemmelsene. Man ser også for seg at planen åpner opp for etablering av solceller. Det vurderes å legge til rette for et fellesområde, som eksempelvis kan tilrettelegges med en felles bål plass med gapahuk hvor folk kan samles om det er en vanlig kald høstkveld, eller om det er påskehopprenn.

6. Tiltakets påvirkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelsene

Myklevatn-området er et kjent og kjært område for lavstandardhytter, og planen vil bli en naturlig del av dette. Området er lite eksponert, med høyere fjell i både sør og nord. Det kan bli noe silhuettvirkning om man står nede ved Gardevatn og ser mot området. Utover dette vil det vil det ikke bli silhuettvirkning.

Vegstandard, standard på hyttene og skala er alle med på å legge til rette for en bebyggelse som tilpasser seg terrenget og omgivelsene.

Planen vil følge gjeldende praksis ang. begrensninger på etablering av gjerder, og krav til kvalitet på gjerder, av hensyn til beitenæringen.



Figur 10 Oversiktskart av foreløpig planforslag.



Figur 11 Fjernvirkning i foreløpig planforslag fra midten av Gardevatn.

9. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

Det er ikke angitt faresoner eller aktsomhetsområder for flom eller skred. NVEs helningskart viser heller ingen områder som kan utgjøre fare for skred (skred i bratt terreng – andre aktsomhetsområder).

10. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Utover varsling og høring i henhold til vanlige prosedyrer, vil det være dialog med grunneier av området for adkomstveg.

12. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planen vurderes å være i tråd med overordnet plan, og løser derfor ikke ut krav om konsekvensutredning.

13. Øvrige punkter i Valle kommunes mal til planinitiativ

Kart med forslagsstillars forslag til planavgrensning.

Viser til illustrasjoner over.

Skisser/ illustrasjoner av ønsket tiltak dersom det foreligger.

Viser til illustrasjoner over.

Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet?

I utgangspunktet kun adkomstveg. Mulighet for felles/ privat brønn.

En skildring av mulige konsekvenser for klima og miljø, f.eks. klimagassutslepp, under dette arealbruk, transport, natur (nedbygging av ulike markslag), gjenbruk (sirkulærøkonomi), destruksjon, materialvalg, naturmangfold, vassforskrifta § 12 osv.

Med hensyn til klimagassutslipp som følge av arealbruksendringer, anses planen å gi lite utslipp. Det er verken kartlagte dype myrer eller skog med høy tetthet i området. Tomtene vil tilpasses så man i minst mulig grad legger til rette for å grave i eventuelle uregistrerte myrer. Siden vegene ikke kombineres med VA-grøfter, har man også mulighet til å etablere veg på duk over eventuelle bløtere parti.

Klimagassutslippene blir dermed primært knyttet til materialproduksjon, bygging av veg og hytter, samt transport.

Beskrivelse av spesielle løsninger for å redusere energiforbruk/ legge til rette for fornybar energiproduksjon.

Lavstandardhytter er lite energikrevende i seg selv. Det er ønskelig å åpne opp for solceller.

Er det spesielle utgreiingar som bør gjennomførast som ein del av planarbeidet?

Det er ingen registreringer på relevante nettkart som tilsier særskilte utredninger.

Er det andre grunneigarar eller rettshavarar enn forslagsstillar innanfor foreslått planavgrensing?

Adkomstveien mellom Gardevasstøylen og Gardevatn Aust blir liggende på eiendommen til en annen grunneier enn forslagsstiller.

Forslag til overordna framdrift.

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – juni 2025
- Innsendelse av planforslag til kommunen – oktober 2025
- Førstegangs behandling – november 2025
- Offentlig ettersyn – desember 2025
- Endelig vedtak av planen – april 2026

Med vennlig hilsen

Simon Stulien

Arealplanlegger / Urban Designer

Trollvegg Arkitektstudio AS