

Oppdragsgiver:	GAUSTATOPPEN INVEST AS
Oppdragsnavn:	H22 og H23 Detaljregulering
Oppdragsnummer:	615685-01
Utarbeidet av:	Sissel Mjøltnes
Oppdragsleder:	Sissel Mjøltnes
Tilgjengelighet:	Åpen

Planinitiativ detaljregulering H22 og H23

Planinitiativet er utformet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-1, og redegjør nærmere for ønsket regulering.

1. FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for privat fritidsbebyggelse på områdene H22 og H23 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

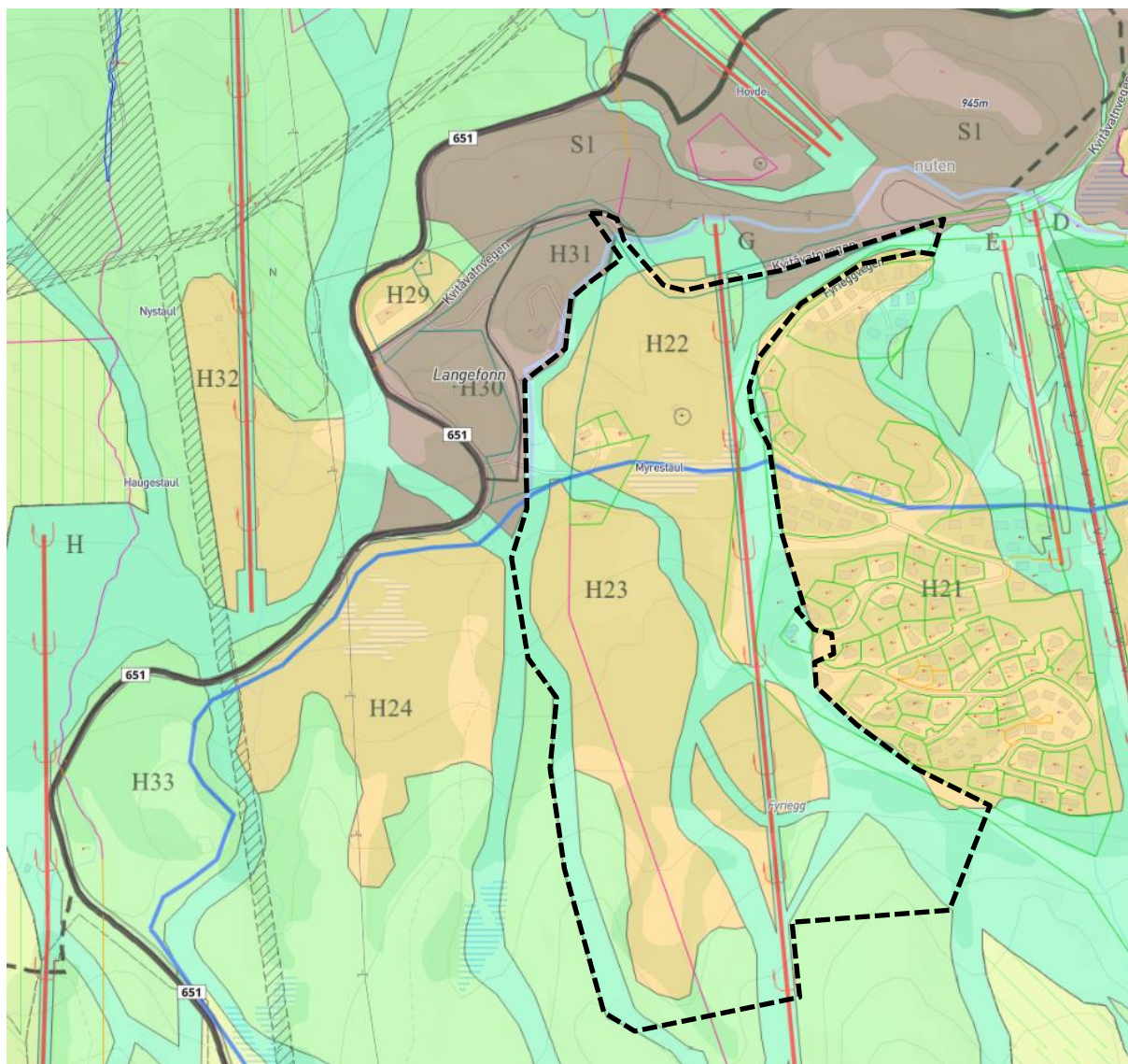
2. PLANOMRÅDET

Planområdet H22 og H23 ligger innenfor Gaustatoppen Naturparks utviklingsområde ved Gaustatoppen. Tiltakshaver for planarbeidet er Gaustatoppen Invest AS.

Reguleringsplanen vil i hovedsak omfatte deler av eiendommene gnr/bnr 120/2 (bygeområder) og gnr/bnr/fnr 120/2/7 (alpinområder). Innenfor planområdet ligger eksisterende hytter på gnr/bnr 120/250, 120/251, 120/254, gnr/bnr/fnr 120/2/1 og ubebygd teig gnr/bnr 120/6.

Utbyggingsområdene i H22 og H23 ligger i hovedsak på sameiet Hestegrøene gnr/bnr 120/2 som Gaustatoppen Invest utvikler. Mindre deler av utbyggingsområdene ligger på sameiet Langfonn, gnr/bnr 121/237. Sameiet Langfonn ønsker ikke å utvikle sin del av utbyggingsområdet pr nå, og har derfor heller ikke ønsket å være med i planarbeidet. Planen blir derfor utformet med løsninger for utbyggingsarealet som ligger på gnr/bnr 120/2 og vil ikke vise utbyggingsareal på gnr/bnr 121/237. Atkomstveg vil også i sin helhet ligge på gnr/bnr 120/2, men med mulighet for påkobling for gnr/bnr 121/237. Dette vil bli synliggjort i planen.

Kartet under viser ytre avgrensning av planområdet. Varslingen omfatter alt areal avsatt til utbyggingsareal H22 og H23 i kommunedelplanen samt tilgrensende alpinformål, mens det som vil inngå i den juridisk bindende reguleringsplanen vil bli avgrenset innenfor dette, ref momentene over. I planområdet inngår også en mindre del av H21, fordi det er aktuelt å koble deler av atkomstvegen på i dette området.



Figur 1: Ytre avgrensning av planområdet vist på utsnitt av kommunedelplanen

I det innledende planarbeidet har det vært tett dialog med skisenteret for å avstemme arrondering av byggeområdene med alpinformål til heis og nedfarter. For å få til en rasjonell utbygging vil området bli arrondert til et mest mulig sammenhengende utbyggingsområde uten interne nedfarter mellom H22 og H23 slik kommunedelplanen viser. Skisenteret har vært enige i denne prioriteringen, siden de interne nedfartene først og fremst er skiløyper til de nye hyttene og ikke en utvidelse av bakketilbudet. Området sikres gode ski-inn/ski-ut muligheter uten disse nedfartene, på linje med tilbudet i de andre områdene som er utviklet i Gaustatoppen Naturpark.

3. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANLEGG

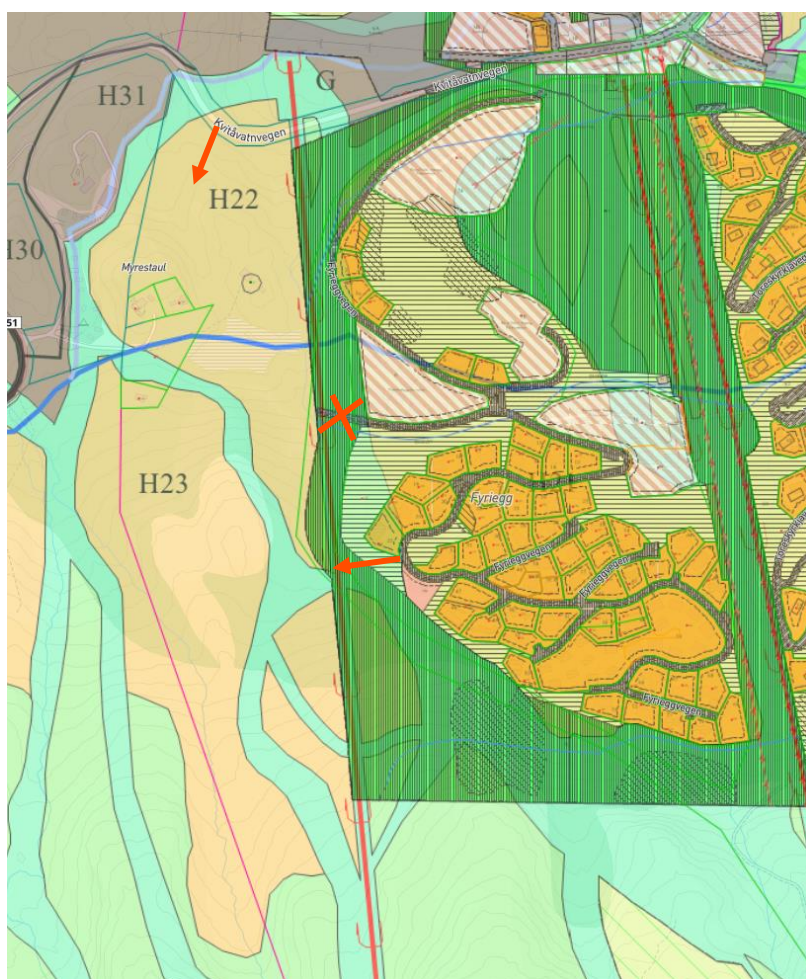
Området skal utvikles med fritidsbebyggelse etter samme hovedprinsipp som de tidligere områdene i Gaustatoppen Naturpark, med salgstomter for frittliggende fritidsbebyggelse på store deler av området og felt for samlet utbygging av mindre enheter i deler av området. Bestemmelser for utforming, høyder med mer vil bli avstemt i forhold til bestemmelsene for eksisterende områder.

Ny heis i området mellom H21 og H22/H23 vil bli lagt inn. I samråd med skisenteret er det sett på en løsning hvor drivstasjonen flyttes lenger opp i området.

Atkomst til de enkelte byggeområdene er ikke vist i kommunedelplanen, og må derfor løses i den enkelte reguleringsplan. I forbindelse med tidligere reguleringsarbeider er det laget illustrerende skisser for å se samlet på atkomst og arrondering av byggeområder. Disse skissene har ingen formell status, men har vært et supplerende utgangspunkt for å trekke opp detaljene på reguleringsplannivå.

Det er sett på alternative løsninger for atkomst til H22/H23, og i planforslaget vil den trolig bli delt slik at området nærmest Kvitåvatnvegen vil få atkomst fra denne, mens området som ligger høyest opp (mot sør) vil få atkomst fra H21. Eksisterende reguleringsplan for H21 viser sammenkobling til H22/H23 området rett nord for skiløypa, mens det nå er aktuelt å flytte denne atkomsten høyere opp i terrenget, rett nord for høydebassenget. Ved å dele atkomsten i to vil de to delområdene få et bredt grøntbelte mellom seg hvor langrennsløypa skal gå. Området her er bratt og lite egnet til utbygging, og en veg gjennom dette partiet ville gitt store og synlige terrengingrep.

Det vil bli redegjort nærmere for vurderingen av atkomstløsningene i planforslaget.



Figur 2: Eksisterende reguleringsplan for H21 som området grenser inntil i øst. Nye løsninger for atkomst er vist med røde piler og rødt kryss over atkomstveg som ikke tas i bruk.

4. VIRKNINGER AV PLANEN

Det vil bli utarbeidet en 3D-modell som synliggjør hvordan landskapsvirkningen av veger og bygningskropper vil bli som følge av planlagt utbygging

God terrengtilpasning av veger og anlegg vil bli vektlagt i planarbeidet.

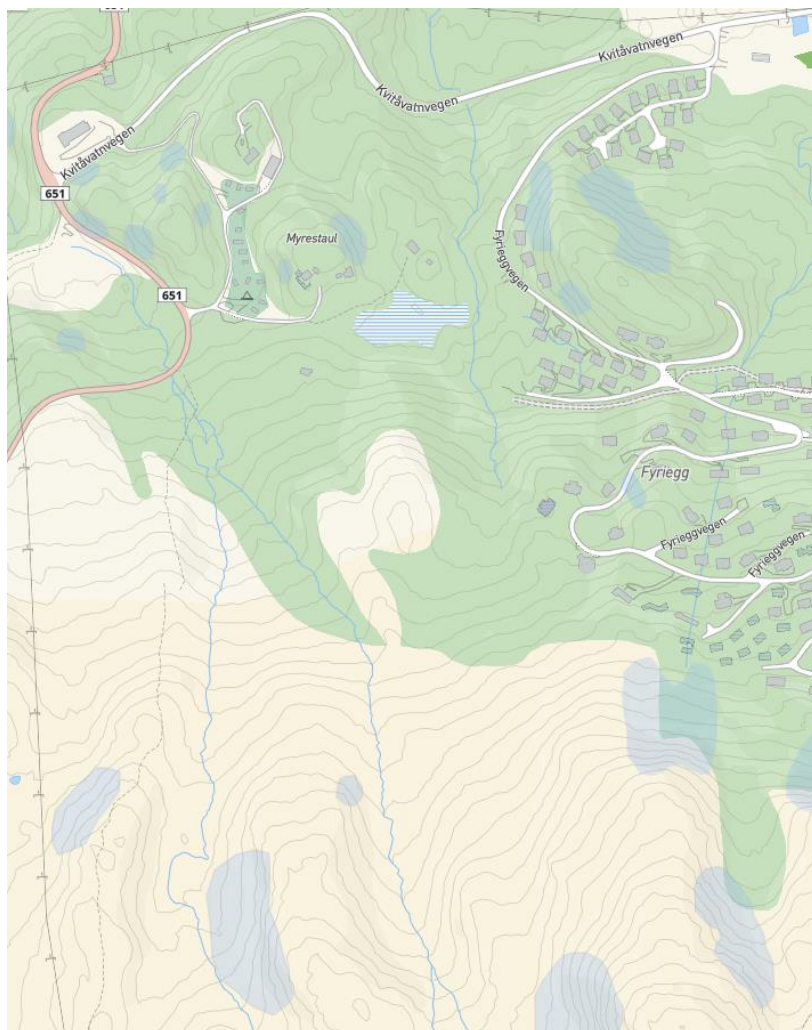
Tregrensa mot fjellet er registrert, og bebyggelsen vil bli lagt nedenfor denne.

I reguleringsplanen for H21 ligger det til rette for at hele H22/H23 kan få atkomst fra H21, ref sammenkoblingsvegen som er vist i reguleringsplanen. Denne løsningen innebærer økt trafikk for nedre del av atkomstvegen i H21. Dersom atkomsten deles i to, vil ny trafikk fordele seg på to veger og andelen av økt trafikk gjennom H21 reduseres i forhold til det eksisterende reguleringsplan åpner mulighet for. Når atkomsten deles i to, må den regulerede atkomsten via H21 flyttes opp til området ved høydebassenget. Dette vil gi en noe annen trafikkfordeling gjennom H21 i forhold til eksisterende plan. Det vil bli nærmere redegjort for dette i planforslaget.

5. SAMFUNNSSIKKERHET

Det er kartlagt et mindre fareområde for snøskred i H22. Planarbeidet vil ivareta hensynet til dette.

Det går to mindre bekker i ytterkant av området i øst og vest. Planarbeidet vil ivareta hensynet til disse.



Figur 3: Utsnitt fra Tinn kommunes kartdatabase med registrering av skredfare

6. PROSESS

Følgende berørte myndigheter blir varslet om oppstart av planarbeidet:

- Fylkesmannen i Telemark
- Telemark Fylkeskommune
- Statens vegvesen Telemark
- NVE, Region Sør

Berørte grunneiere, naboer, velforeningen i Gaustatoppen Naturpark, Gausta Kvitåvatn Turistservice AS, Gaustatoppen Skisenter AS og alle grunneiere i H21 blir varslet.

Det vurderes at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.