

Notat

Oppdrag	Reguleringsplan for Lundes turisthandel
Notat nr.	02
Dato	21 August 2024
Emne	Notat med informasjon før regionalt planforum 10.09.2024
Fra	Henning Larsen Architects AS v/Line B. Grønlie
Til	Regionalt planforum

1 Formål og status for planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for en god og forutsigbar utvikling av turistbedriften de nærmeste 20 årene.

Planprosessen så langt:

Planinitiativ: 03.10.2022

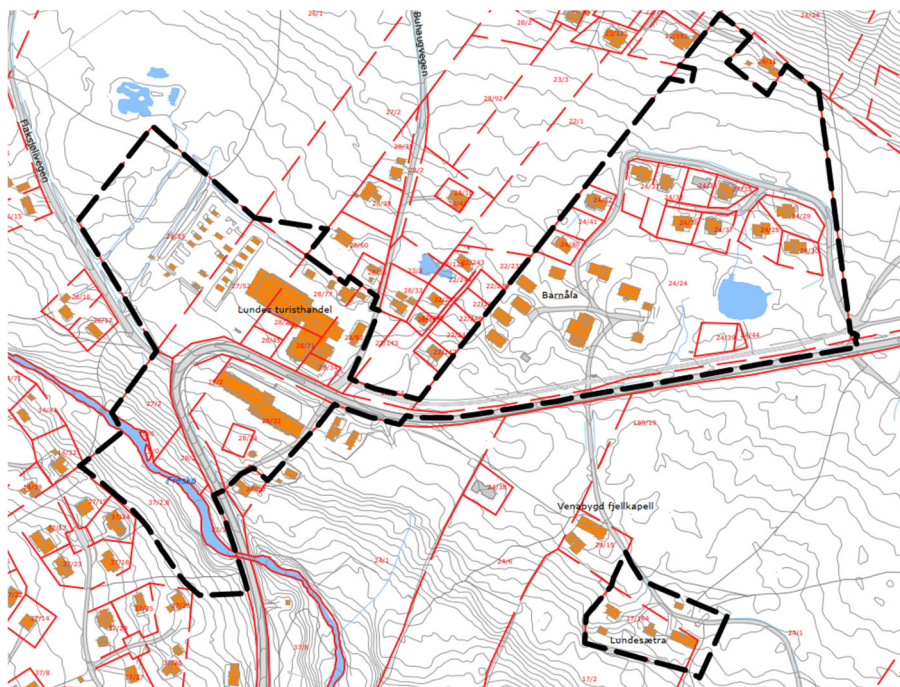
Oppstartsmøte: 13.10.2022

Regionalt planforum: 08.11.2022

Varsel om oppstart, høringsperiode: 11.01 – 13.02.2023

Villreinutredning: sommeren 2023-februar 2024

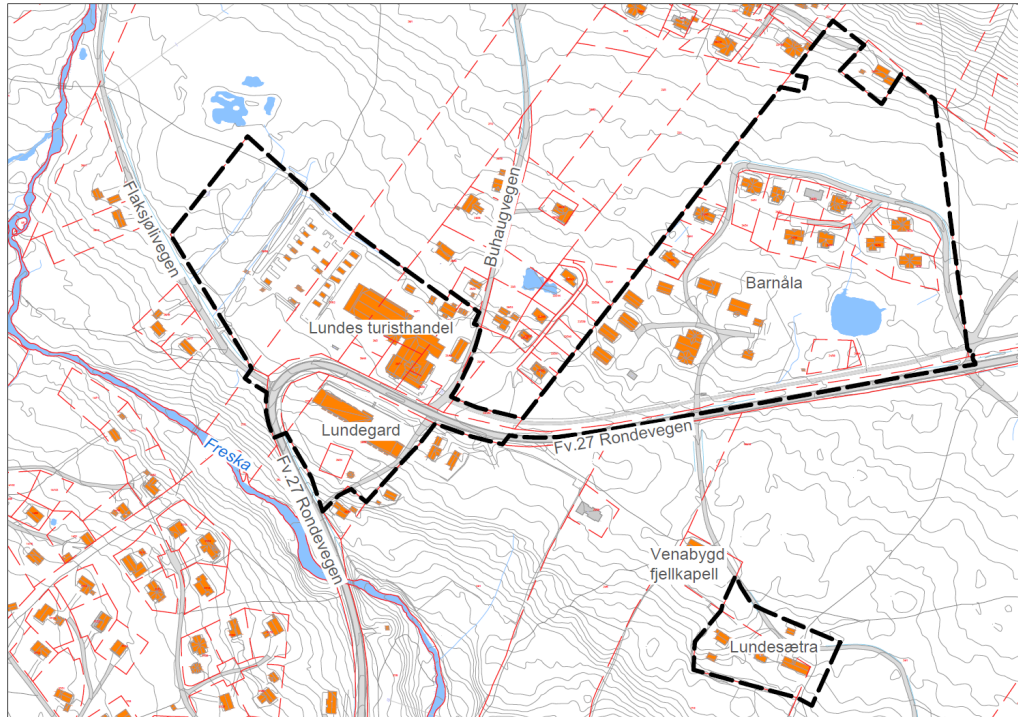
Utkast til planmateriale hos kommunen for gjennomsyn: våren 2024



Plangrense ved varsel om oppstart

Etter innspill fra naboer og grunneiere ble planområdet justert etter varsel om oppstart.

2 Planforslag til gjennomsyn hos kommunen våren 2024



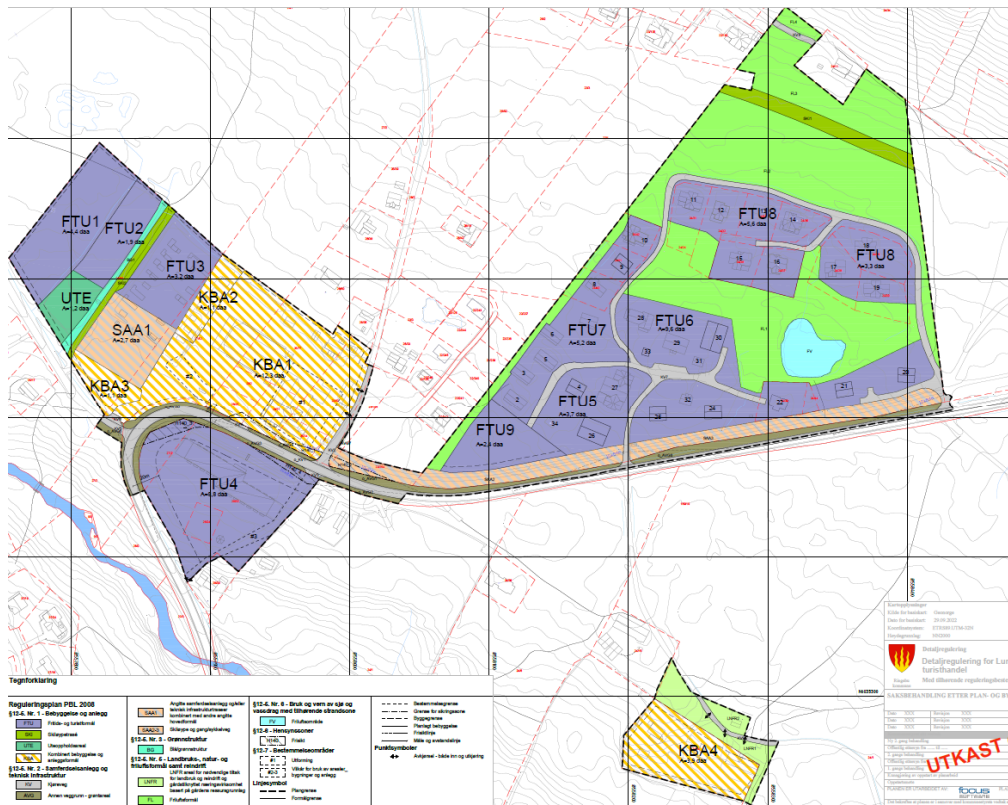
Plangrense i planforslag, våren 2024

Planforslaget la opp til å regulere følgende delområder for utbygging (se figur under for feltnavn):

- FTU1 er i dag et ubebygde område med opprinnelige fjellvegetasjon som foreslås regulert til minihytter/småhytter for utleie.
- FTU2 er tenkt transformert fra bobilparkering til område minihytter/småhytter til utleie. Planforslaget åpner også for at bobilparkeringen kan beholdes inntil videre.
- FTU3 er campingplass i dag, det åpnes i reguleringsforslaget for campingplass, bobiloppstillingsplasser og utleiehytter i dette området.
- FTU4 har i dag leilighetsbygget Lundegard som inneholder utleieleiligheter og fellesfunksjoner. Det åpnes i reguleringsplanforslaget for utleieenheter i form av leiligheter og hotellrom i dette området. Et leilighetsbygg nr.2 var også godkjent som en del av rammetillatelsen for Lundegard.
- FTU5-8 er områder på Barnåla som tidligere er regulert og som det ikke legges opp til endringer for, i denne planen. De eneste endringene er en tilpasning av formåls grensene til eksisterende situasjon og en klargjøring av gjerdebestemmelsene.
- FTU9 er i dag en del av de ubebygde områdene på Barnåla. Det er forslag om å regulere utleieenheter i form av leiligheter og hotellrom i ett bygg i dette området.
- KBA1 er det sentrale området for turistbedriften, både i dag og i den fremtidige utviklingen. Innenfor området tillates det bolig, forretninger,

fritids- og turistformål, kontor, bevertning og drivstoffpumper/bensinstasjon. Planforslaget legger til rette for en begrenset utvikling/utbygging.

- KBA2 er avsatt for fremtidig utvidelse av dagligvareforretning. Fremtidig tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse i KBA1 i form, høyde og uttrykk.
- KBA3 ligger langs Flaksjølivegen på det som i dag er parkering. Det foreslås regulert til fritids- og turistformål (sanitæranlegg for camping, tømrestasjon for bobiler og bevertning).
- KBA4 er Lundesætra. Reguleringsplanforslaget åpner for å bruke område til bolig og selskapslokale.
- SAA1 er parkering og deler av område for campingplassen i dag. Det åpnes i reguleringsplanen for parkering, ganglinjer, ladestasjon, grønnsstruktur, overvannshåndtering og infiltrasjonsløsninger i dette området.
- UTE er en opparbeidet grusplass med bobiloppstillingsplass i dag. Området skal transformeres til uteoppholdsareal og aktivitetsområde.



Utkast reguleringsplan våren 2024

3 Forholdet til villrein

Planforslaget legger til rette for utvikling av en eksisterende bedrift og næringsvirksomhet, og er slik i tråd med retningslinjene for næringsliv i den regionale planen for Rondane- Sølnekletten. Planområdet ligger i buffersonen (sone 2), der det går fram at økt utbygging kan påvirke leveområdet for villrein (sone 1) negativt.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for villrein, av Naturrestaurering AS, som baserer seg på forslaget som ble lagt frem for kommunen våren 2024. Utredningen legger til grunn en økning av antall sengeplasser på 120-150 stk. Utredningen omtaler også planforslaget som del av samlet belastning på villrein, inkludert en vurdering av de tre reguleringsplanene samlet (Lundes, Spidsbergseter og Fyst Rondevegen). Dette er noe som er etterlyst ved varsel om oppstart av Statsforvalter og Villreinnemda.

Vedlegg - Villreinutredning for reguleringsplanforslag Lundes turisthandel - Ringebu kommune, Naturrestaurering rapport nr: 2024-02-03

Etter å ha lest innsigelsene fra Statsforvalteren i Innlandet til de to reguleringsplanene for Spidsbergseter og FYST Rondevegen, ønsker forslagstiller å se på en mulig nedkutting av planforslaget for Lundes. Vi leser av innsigelsene til reguleringsplanene at de begrunnes i økningen av antall sengeplasser. Nedkuttingen er nærmere beskrevet under. Grunnen til at en går til dette skrittet er et ønske om å få en vedtatt plan så raskt som mulig. Lundes turisthandel har behov for å videreutvikle bedriften. Ringebu kommune har bedt Lundes om å utarbeide en reguleringsplan før det tillates videre utbygging/tiltak.

4 Forslag til «nedkuttet» planforslag

Det nedkuttete planforslaget innebærer følgende:

- Det legges opp til null økning av sengeplasser innenfor området som reguleres.
- Barnåla og ny utbygging av et leilighetsbygg der tas ut av denne reguleringsplanen og tas heller som et innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplan.

Null økning av sengeplasser innenfor planområdet

Vi har hatt en mer detaljert gjennomgang av mulige «utleie sengeplasser» (varme senger) innenfor planområdet og sammenlignet dagens antall mot fremtidig antall i forslaget. Dette er gjengitt på figur og i tabell under.



Figur som viser dagens og fremtidig antall sengeplasser i nedkuttet forslag

Felt	Dagens	Fremtidig (planforslaget)
FTU1	0	16 hytter a 4 pers = 64 sengeplasser
FTU2	20 bobilplasser a 4 pers = 80 sengeplasser	8 hytter a 4 pers = 32 sengeplasser
FTU3	31 campingplasser a 4 pers = 124 sengeplasser	13 hytter a 4 pers = 52 sengeplasser eller 28 bobilplasser a 4 pers = 112 sengeplasser
FTU4	0 nye	7 nye leiligheter a 4 pers = 28 sengeplasser
Totalt	208 sengeplasser	Totalt antall sengeplasser i hytter/leilighet = 176 sengeplasser Med 28 bobilplasser på FTU3 = 236 sengeplasser

Tabell som viser dagens og fremtidig antall sengeplasser i nedkuttet forslag

Det er lagt til grunn dagens antall og inntegnet antall (på illustrasjonsplanen) for bobil/camping-opptillingsplasser. Det er anslått 4 personer pr. enhet. I realiteten vil antall sengeplasser i campingvogn og bobiler variere fra 2-6 sengeplasser. I campingvogn med fortelt/spikertelt vet vi at det også kan være mulighet for sengeplasser der.

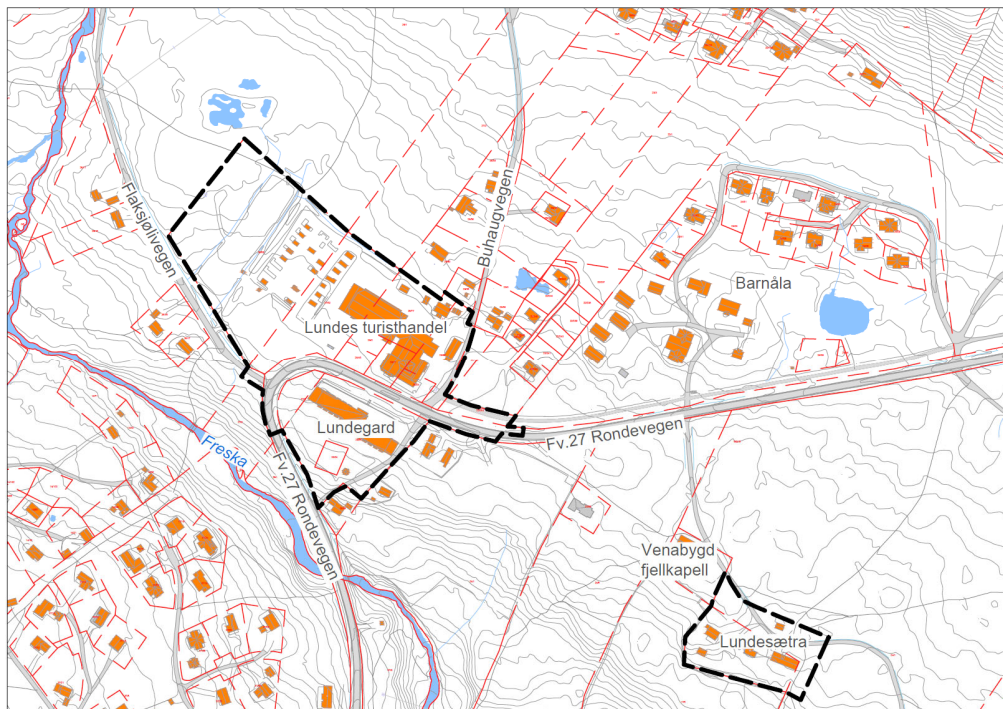
Tallene viser at det i områdene er 208 sengeplasser i dagens situasjon. Med utbygging i tråd med planforslag vil det være 176 sengeplasser i hytter og leiligheter. Det vil si en nedgang i antall senger. Om en beholder bobilparkeringsplasser på FTU3 vil en med 28 plasser ha 236 sengeplasser. Om en ved full utbygging kutter ned til 21 bobilplasser vil en gå i null sammenlignet med dagens situasjon.

Barnåla og ny utbygging av et leilighetsbygg tas ut av planforslaget

Vi foreslår at Barnåla og ny utbygging av et leilighetsbygg (FTU9) tas ut av denne reguleringsplanen og heller tas som et innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel evt. kommunedelplan. Da som en del av en mer overordnet vurdering en samlet belastning på villrein på Venabygdsfjellet.

Vi har regnet på at leilighetsbygget i FTU9 potensielt kan inneholde inntil 12 nye leiligheter med 4 senger og 6 nye leiligheter med 2 senger, dette gir inntil 60 nye sengeplasser.

Når Barnåla tas ut av planområdet reduseres planområdets areal fra 117,2 daa ned til 48,8 daa.



Forslag til nedkutting av planforslaget

5

Avbøtende tiltak

I utredningen for villrein (vedlegg 1) er avbøtende tiltak omtalt. Det omtales både generelle tiltak som krever at reiselivsbedrifter spiller på lag med fjellstyret og villreinforvaltningen i kommunen:

- *Opplysningsvirksomhet tilknyttet villreinhensyn*
- *Organisert turvirksomhet utenom viktig villreinhabitat*
- *Etablering av aktivitetstilbud som flytter turistvirksomhet ut av soner der man ønsker å prioritere villreinhensyn*
- *Bidra til planlegging av sti- og løypenettverk i samråd med andre grunneiere, kommune/fjellstyre og villreinforvaltning slik at reinen får «frisoner» og korridorer i landskapet som ivaretar arealbruken der det er funksjonelt villreinhabitat i dag*

I tillegg nevnes tiltak som kan være aktuelle ved Lundes turisthandel, disse er diskutert med Lundes i møte 19.6.23:

- *Det kan etableres en strategi for å informere om villreinhensyn*
- *Bedre fasiliteter for bobiler ved Lundes og de andre turistdestinasjonene, og regulere/begrense muligheten for camping med bil i villreinsonen langs Fv27. (Dagparkering ved Muen og de små stikkveiene ut fra Fv 27 i samme området brukes i praksis til camping i dagens situasjon)*
- *Gode servicetilbud, restaurant etc. som trekker folk til Lundes i stedet for å gå på langtur inn i fjellet (villreinsonen)*
- *Skiløype og turløypenett som er godt tilrettelagt og merket og som går utenom villreinsonen, dvs. kanalisere turfolket til de minst sårbare områdene (dette er i stor grad gjennomført i dagens situasjon)*
- *Etablere nye aktivitetstilbud som trekker folk ut fra villrein fjellet (eks. tilrettelegging for sportsfiske i Flaksjøen).*

I tillegg til dette viser utredningen til fagrapporten med vurdering av tiltak i tråd med kvalitetsnorm villrein (Statsforvalteren i Innlandet, 2023 ¹) der er det foreslått tiltak for å styre ikke-motorisert fritidsferdsel.

Gjennom planforslaget blir det lagt til rette for økt attraktivitet for funksjonene innenfor planområdet, mer areal for lek og rekreasjon gjennom etablering av et uteoppholdsareal/aktivitetsområde på deler av det området som i dag er bobiloppstillingsplass og utfartsparkering reguleres i planområdet. Gode service- og aktivitetstilbud rundt Lundes mener vi vil være med på å holde turistene sentralt på Venabygdsfjellet framfor at turistene søker seg mot villreinområdene.

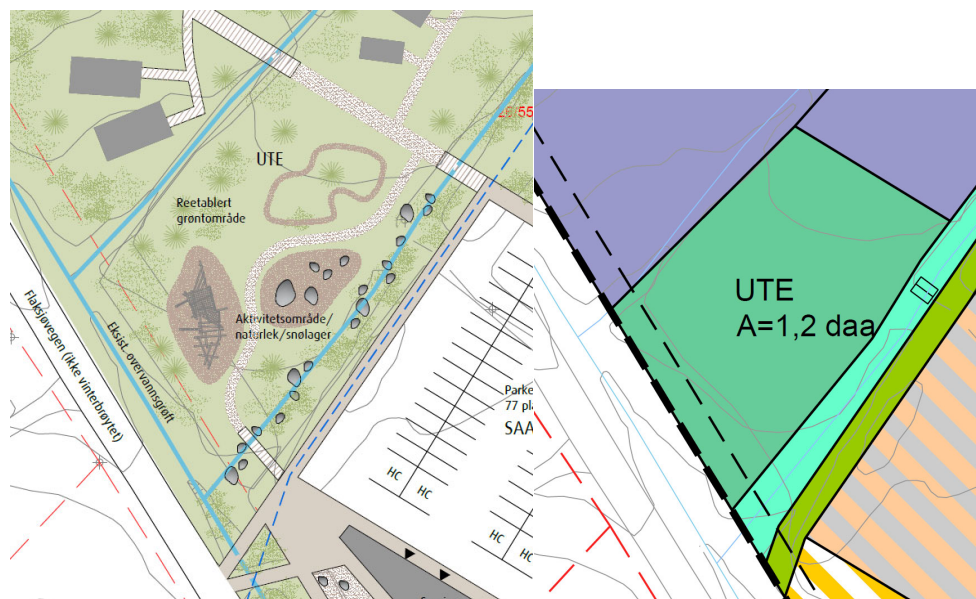
Aktivitetsområde (UTE)

Et område på ca. 1,2 daa innenfor arealet som i dag er en grusplass som benyttes til bobiloppstillingsplasser, foreslås omregulert til nytt uteoppholdsareal og aktivitetsområde. Området ligger sentralt plassert langs Flaksjølivegen, ved utfartsparkeringen (SAA1), områder foreslått til utbygging av mindre hytter og camping (FTU1-3) og nytt servicebygg med kafe/afterski (KBA3). Grusplassen er foreslått opparbeidet som et variert aktivitetsområde og uteoppholdsareal med naturelementer som stein, vann, trestokker, tau o.l. Naturelementer fra området bør

¹ **Statsforvalteren i Innlandet. Kvalitetsnorm for villrein. Tiltak for å bedre forholdene for villreinen i Rondane Nord og Randane Sør villreinområder. Tilrådninger fra villrein faglig prosjekgruppe. 17.11. 2023.**

brukes for å gi en stedlig identitet og et naturlig preg. Sittemøbler vil være en naturlig del av aktivitetsområdet. Langs området er det i dag en overvannsrøft/flomveg som tenkes utnyttet i aktivitetsområdet (uten at den mister sin funksjon for håndtering av overvann). Bekken foreslås opparbeidet med steinsetting, mindre oppdemminger og sirkulasjonspumpe slik at den kan være et positivt tilskudd både visuelt og i lek. Området skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Det er i planforslaget foreslått å knytte rekkefølgebestemmelser til at området UTE skal etableres som aktivitetsområde før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i områdene FTU1-4 og KBA1-3. Det nye aktivitets- og lekeområdet ved Lundes kan bli et naturlig turmål for barnefamilier på private hytter på Venabygdsfjellet, noe som kan redusere aktiviteten i villreinområdet.



Utklipp fra illustrasjonsplan og foreløpig utkast til plankart som gir et bilde av hvordan området kan utnyttes.

Utfartsparkering

Lundes turisthandel har i dag et stort parkeringsareal som fungerer som både butikkparkering og utfartsparkering for dagsturister, uten skille mellom de ulike funksjonene. Det foreslås nå å skille de to funksjonene i to ulike parkeringsplasser. SAA1 er avsatt til parkering for de som leier utleieenheter i FTU1-3, dagsturister og utfartsparkering. Som fysisk skille mellom de ulike parkeringssonene etableres ganglinje for myke trafikanter. Det åpnes i reguleringsplanen for parkering, ganglinjer, ladestasjon, grønnstruktur, overvannshåndtering og infiltrasjonsløsninger i dette området.



Utklipp fra illustrasjonsplan og foreløpig utkast til plankart som viser hvordan parkeringen kan struktureres og hvordan området kan utnyttes.

I servicebygget, i område KBA3, er det planlagt toaletter som også kan benyttes av de som parkerer på utfartsparkeringen.

Vi mener at økt attraktivitet i området og utfartsparkering vil kunne begrense ferdsel inn i villreinområdet mer enn å øke den. Tiltakene ved Lundes gir økt bruk av stiene i områdene mot bl.a. Freskelia, Kyrkjegardsfjell, Trabelifjell, Dynjefjell, Svartfjell, Flaksjøen, mot Myfallet, terrenget mot Spidsbergseter osv. Flere vil benytte seg av tilbudene på Lundes og dermed starte og avslutte sin tur her. Om det blir begrensninger på parkering lengre inn i fjellet, nærmere villreinområdene vil dette bli forsterket.

I tillegg til det som er mulig å knytte bestemmelser til direkte i reguleringsplanen jobber Lundes med andre aktiviteter utenfor planområdet (fiske i Flaksjøen, servering/tilbud i den tidligere skiheisbua), og tiltak som ikke kan reguleres f.eks. informasjon om villreinen og villreinhensyn på en synlig plass i planområdet.

6 Nødvendige avklaringer til regionalt planforum

- Hva tenker de regionale myndighetene om et nedkuttet planforslag for Lundes turisthandel? Er det noen bekymringer til dette planforslaget knyttet opp mot villrein?
- Er det, slik dere ser det nå, grunnlag for innsigelse basert på villrein, til et nedkuttet planforslag?
- Ser regionale myndigheter det som avgjørende at ytterligere avbøtende tiltak knyttes opp til planen (tilknyttet villrein)?