

Planinitiativ

Detaljregulering for Andstor, Tyin-Filefjell

Dato: 23.02.2023

Prosjektnr. 638076-05

Formelle opplysninger	
<p><u>Forslagsstiller:</u> Tyin/Filefjell Utvikling AS Stenberggata 27 0170 OSLO</p>	<p><u>Plankonsulent:</u> Asplan Viak AS Sundrejordet 4 3570 Ål</p> <p><u>Oppdragsleder:</u> Eirik Øen eirik.oen@asplanviak.no tlf. 976 77 646</p>
a) Formålet med planen	
<p>Fredensborg Fritid Vang (Tyin/Filefjell Utvikling AS) har sikret seg utviklingsrettigheter for et betydelig område på og rundt Tyin-Filefjell. Destinasjon står foran en spennende utvikling, og de ønsker å skape en helårsdestinasjon med internasjonal attraksjonskraft. Andstorheisen er ett av hovedtiltakene i utviklingen av alpinanlegget og destinasjonen som helhet.</p>	
	<p>Hovedformålet med planen er å regulere heistrase og bunn- og toppstasjon for Andstorheisen. Planen vil innfri del av rekkefølgekravet i kommunedelplanens bestemmelse punkt 8.2. Det vurderes som hensiktsmessig å se byggeområdene mellom Tøris og Andstorheisen i denne sammenheng, slik at man får fastsatt helhetlig grep for utvikling og infrastruktur i området og for destinasjonen.</p>
<p><i>Figur 1: Planområdets lokalisering på Tyin, mellom Otrøvatnet og Flogstrandfjorden..</i></p>	
<p>Nedre del av foreløpig planområde, på sørsiden av E16, er i stor grad bebygd. Her vurderes det å kunne være et fortettingspotensial. De øvrige byggeområdene er ikke regulert eller bebygd, de er store, og har potensiale for utbygging over mange år. Slik sett kunne området vært bedre tjent med en områderegeringsplan der overordna grå og grønn infrastruktur ble fastsatt, og med detaljplankrav for nye byggeområder for fritidsbebyggelse. I dette</p>	

planinitiativet er utgangspunktet at planen er en detaljreguleringsplan. Vi ønsker å diskutere plangrense og nødvendig detaljeringsgrad for nye byggeområder i oppstartsmøtet.

Regulering og sikring av opparbeiding av Andstor er et rekkefølgekrav i kommunedelplanens bestemmelse punkt 8.2. Innenfor rød linje i figur 4 kan nye tiltak ikke iverksettes før Andstor er regulert og sikret finansiert (med enkelte unntak).

8.2. For alle utviklingsområde innanfor omsynssone H410_1 i kommunedelplanen

- Før det gjevast løyve til tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1 innanfor omsynssone H410_1, skal naudsynt infrastruktur vera etablert til utbyggingsområde markert med omsynssone H810_1. Vidare skal Andstorheisen vera sikra opparbeidd.

Første ledd er ikkje til hinder for frådeling etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, når området inngår i vedteken reguleringsplan, jf. føresegn 3.1 og 3.2.

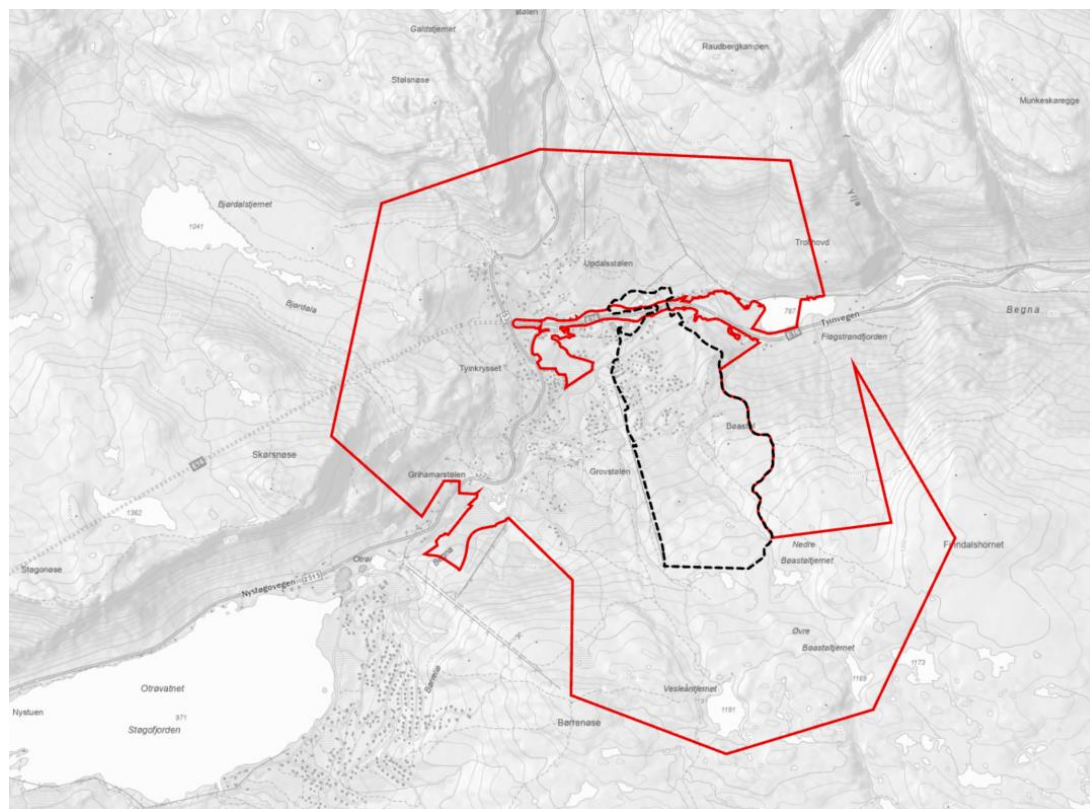
Ved vurderinga av om Andstorheisen er sikra opparbeidd, vil kommunen krevja at alpinanlegget er detaljregulert, jf. føresegn 3.2(H810_1). Vidare vil kommunen krevja at Andstorheisen er fullfinansiert og at det ligg føre tilfredsstillande sikkerheit tilsvarande dei totale byggekostnadene

Figur 2: Utsnitt av kommunedelplanens bestemmelse 8.2.

7.2. Infrastruktursoner (pbl § 11-8 b)

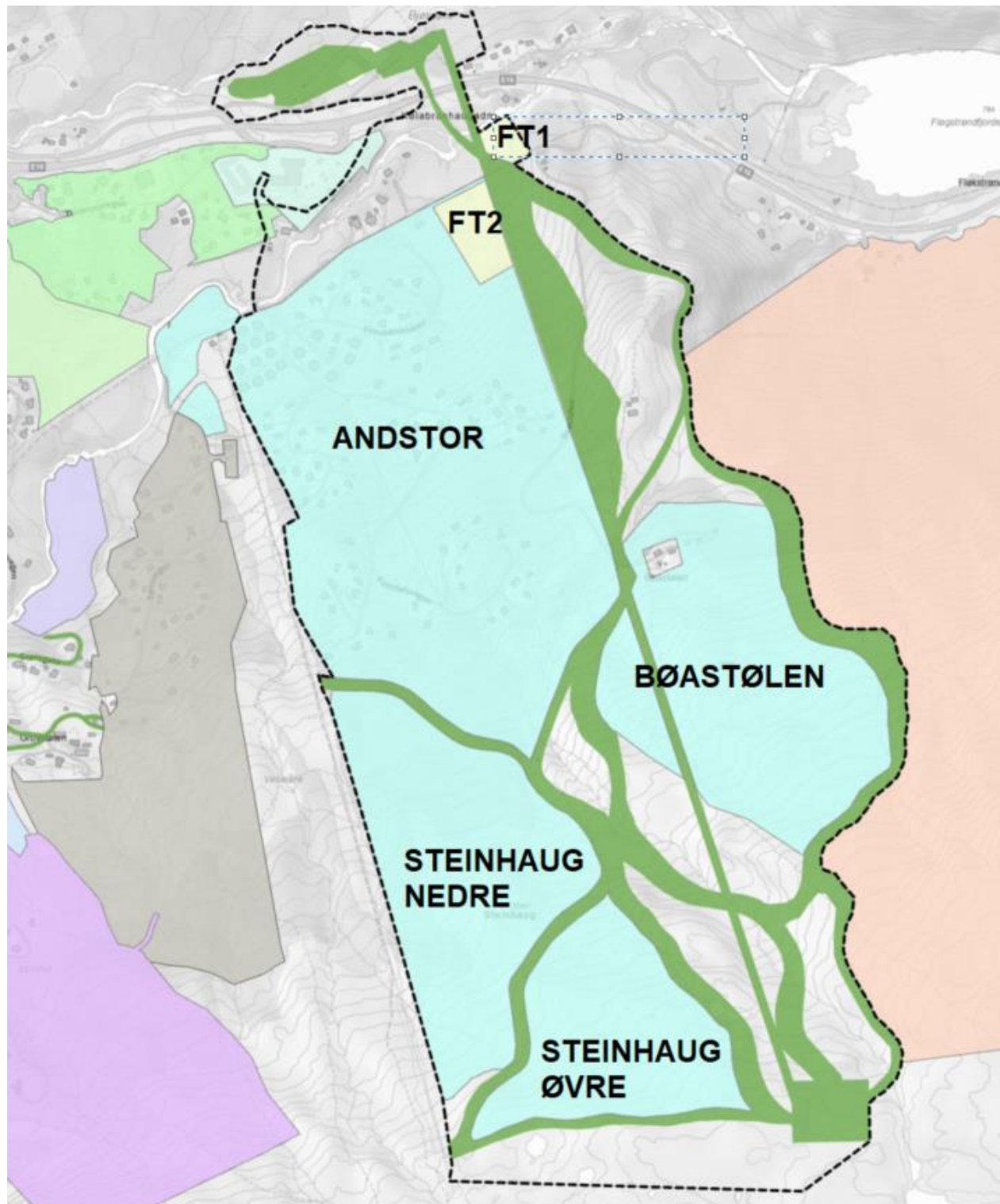
Omsynssone H410_1 gjeld utviklingsområde rundt Tyinkrysset, og skal sikre at tiltak kjem området til gode og ynskja utvikling vert gjennomført.

Figur 3: Utsnitt av kommunedelplanens bestemmelse 7.2.



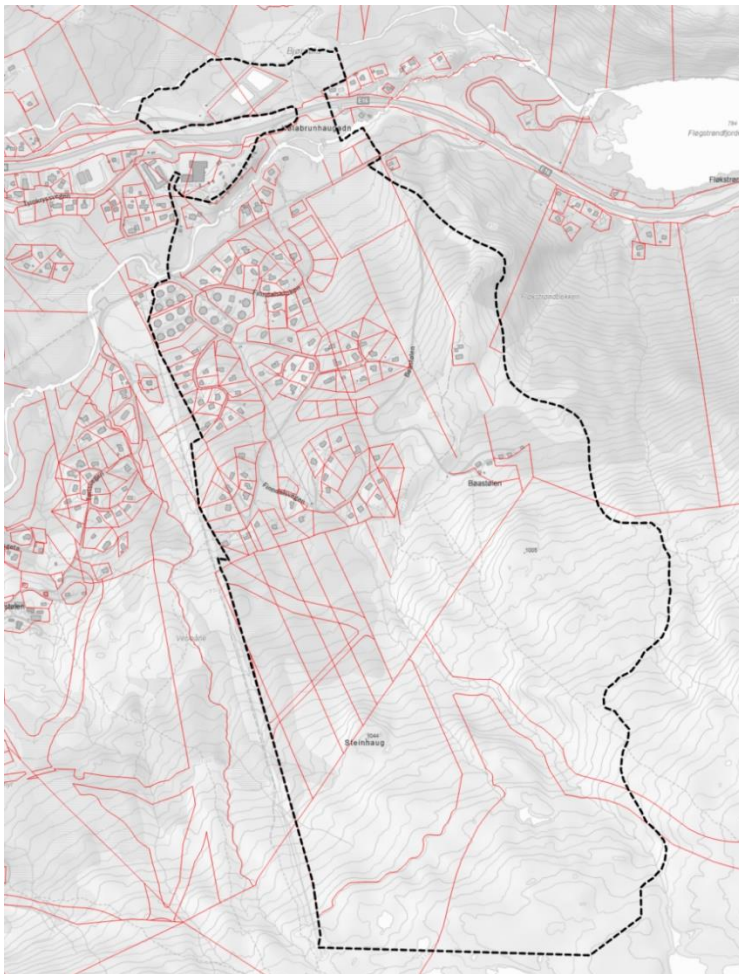
Figur 4: Rød linje viser sone H410_1, sort linje viser foreløpig plangrense.

Innenfor foreløpig plangrense er det flere soner for felles planlegging (dvs. detaljplankrav). Planområdet omfatter fire områder for fritidsbebyggelse, to områder for fritids- og turistformål, samt alpinformål for heis og nedfarter.



Figur 5: Sort stiplet linje viser foreløpig plangrense. Fargene viser ulike områder med krav til felles regulering. Mørk grønn farge viser hensynssone H810_1 (Andstorheis med næringsareal). Lysblå farge viser hensynssonene H810_4 (hhv. Andstor, Steinhaug og Bøahaugen, kan reguleres område for område). Gul farge viser hensynssone H810_11 (FT1 og FT2). Liten del av hensynssone H810_13 (Filefjellsenteret) er også med på sørsiden av E16 for adkomst inn til byggeområdene.

b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet



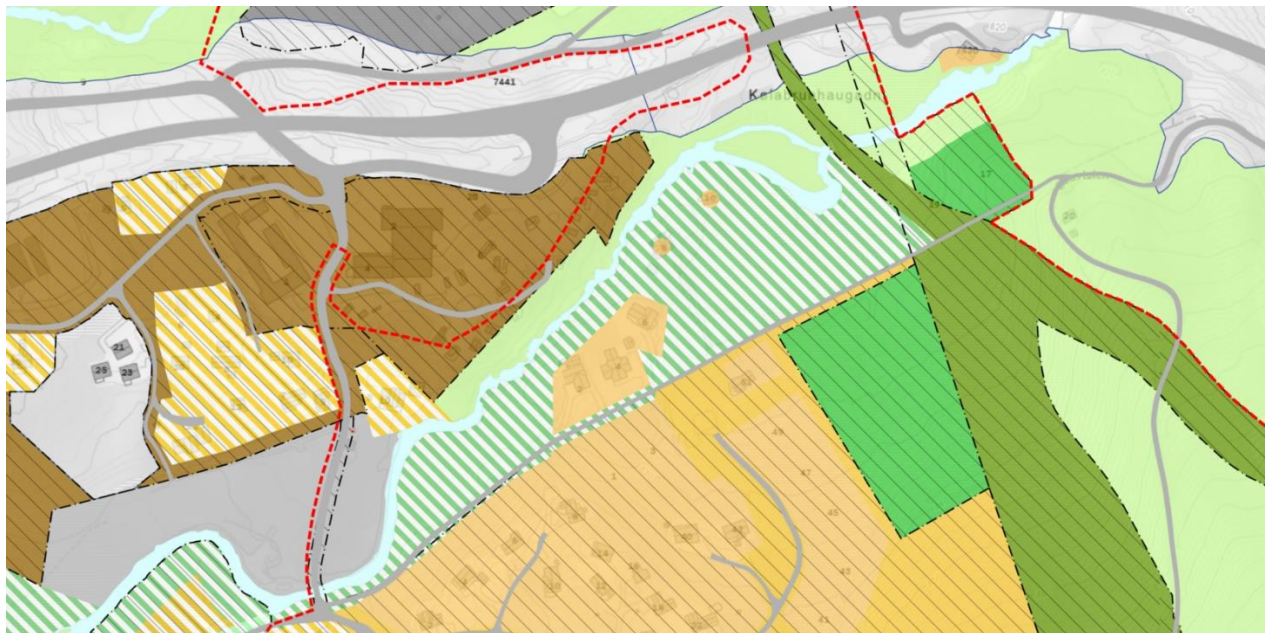
Figur 6 viser foreløpig plangrense til varsel om oppstart. Det er enkelte avvik fra kommuneplanens hensynssoner for felles planlegging. Planområdet går fra nordsiden av E16, der bunnstasjonsområdet for Andstorheisen er lokalisert. Sør for E16 tar planen først med seg nødvendig areal for vurdering og regulering av atkomstvei, ski in/ski ut, deretter byggeområder, heistrase, toppstasjon og grønnstruktur mellom Tøris-heisen i vest og alpinnedfart øst for Andstorheisen. Foreløpig plangrense er romslig, og vil trolig justeres i løpet av prosessen.

Figur 6: Foreløpig plangrense vist med sort stiplet linje. Røde linjer er eiendomsgrenser.



Figur 7: Utsnittet viser del av planområdet nord for E16, der bunnstasjonen for heisen er lokalisert. Rød linje er foreløpig plangrense, sort skravur er sone for felles planlegging (dvs. krav om detaljreguleringsplan) iht. kommunedelplan for Tyinkrysset. Mørk grått formål er parkeringsplass P2, lilla formål er næringsareal N1.

I nord er det tatt med LNF-areal og deler av gjeldende reguleringsplan for E16 i foreløpig planområde, for å kunne vurdere stedlige forhold detaljert og tilpasse tiltak mer nøyaktig enn kommunedelplanens grove avgrensing. På sørsiden av E16 er det tatt med areal som genser til nedfartene mot bunnstasjon, ski in/ski ut og areal til atkomstveg til byggeområdene.



Figur 8: Utsnittet viser foreløpig plangrense med rosa strek.

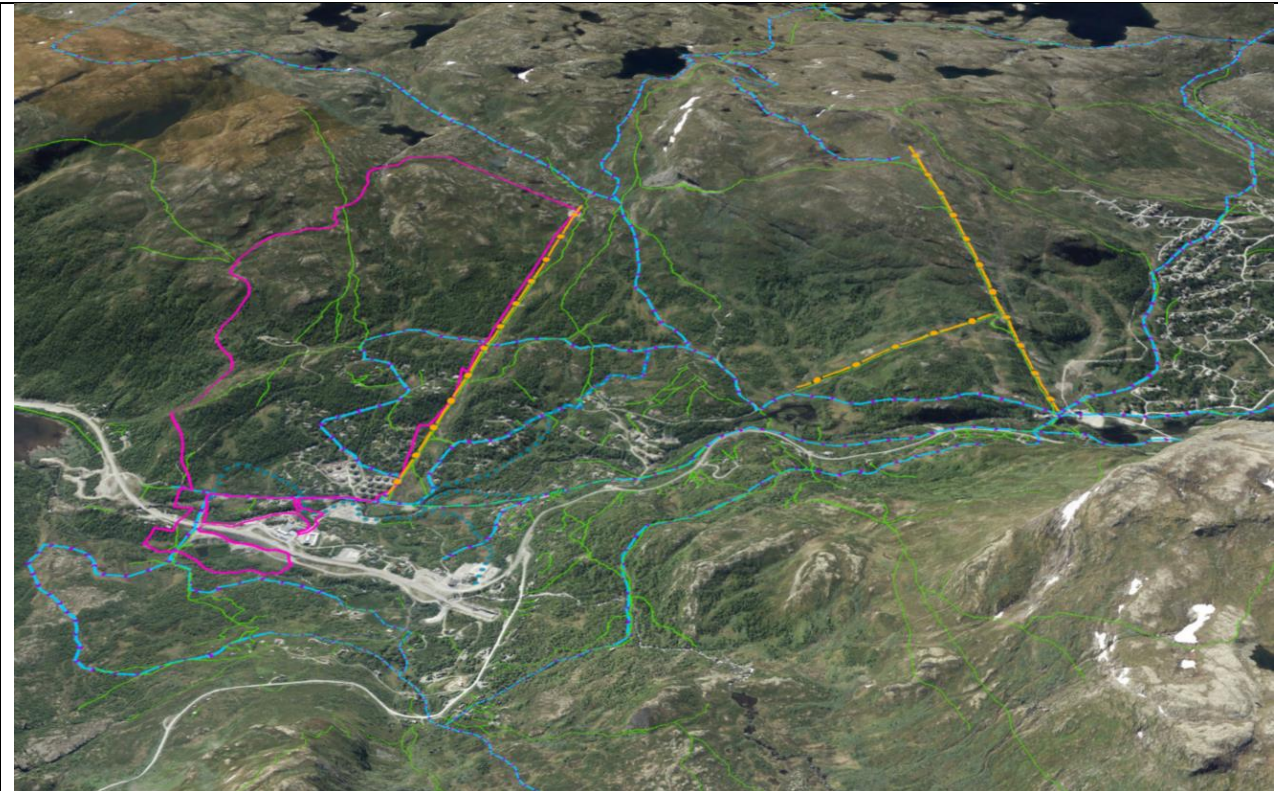


Mot nordvest er en liten del av hensynssone for felles planlegging (Andstor byggeområde) utelatt da det er naturlig å se dette området i sammenheng med reguleringsprosess for sentralområdet mellom Tyinkrysset/Begna/Tørisevgen.

Figur 9: Utsnittet viser foreløpig plangrense i rosa og lyseblå felt som ligger utenfor plangrensa. De lyseblå områdene markert med røde sirkler er i utgangspunktet del av hensynssonen.

Planarbeidet vil medføre virkninger utenfor planområdet. Kravet om felles planlegging av områder er for å sikre at arealer får en helhetlig utvikling mtp infrastruktur, vann og avløp, overvannshåndtering, energi, grønnsstruktur, sti- og løypenett, alpinproduktet mm.

For utvikling av lokalt næringsliv vil planen kunne medføre store virkninger. For alpinksenteret er Andstorheisen det største tiltaket for økning i heiskapasitet sammen med tilhørende nedfarter.



Figur 10: Ortofoto viser planområdet beliggenhet på Tyn. Planen, sammen med Fløgstrøndheisen blir en østlig utvidelse av alpinanlegget. Blå linjer er langrennsløyper, grønne er stier, oransje er heiser og rosa er planområdet. Langs planområdets avgrensning mot høyre (vest) vises Tørisheisen, deretter Kileheisen som skrånner inn mot Børrønshøisen lengst til høyre.

Etablering av Andstorheisen er et sentralt tiltak for utviklingen av alpinksenterets kapasitet og kvalitet. Heisen henger sammen med både eksisterende heis- og nedfartssystem, og den planlagte Fløgstrøndheisen i øst. Kommunedelplanens rekkefølgekrav til Andstorheisen tydeliggjør viktigheten av dette tiltaket for hele området og utviklingen av destinasjonen Tyn-Filefjell.

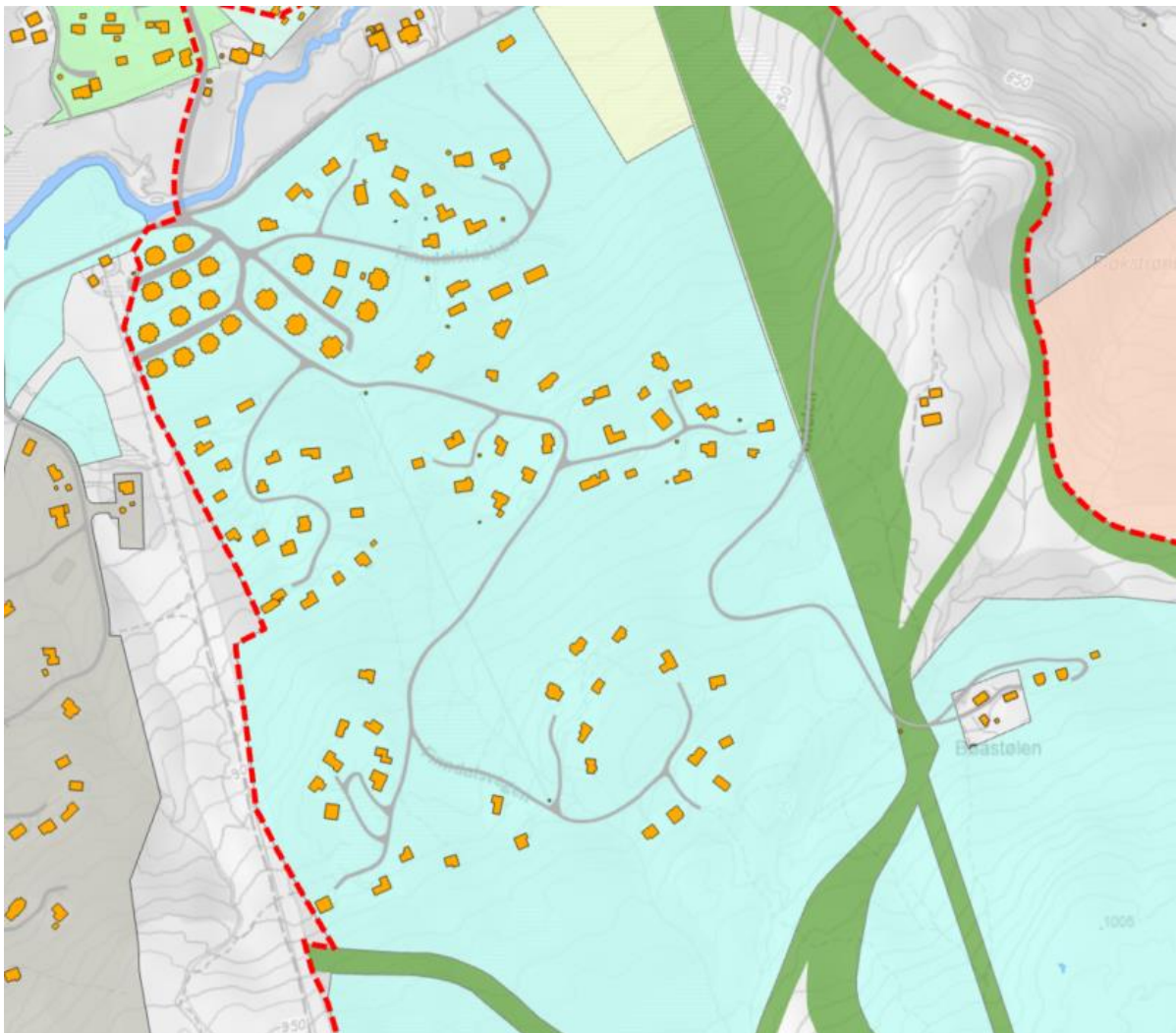
Utvikling av området vil kunne medføre arbeidsplasser ikke bare i byggefase, men for butikker, servicetilbud, øvrig aktivitetstilbud mm. på lang sikt. Landskapsmessig er det byggeområdene Steinhaug/Bøastølen/Andstor som åpenbart vil medføre den største påvirkningen utenfor planområdet. Planen vil medføre økt trafikk både til alpinksenteret og for eksisterende fritidsbebyggelse. De ubebygde fritidsboligarealene ligger i overkant av eksisterende bebyggelse, og atkomstveg vil måtte passere gjennom etablerte byggeområder.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen kan grovt sett deles inn slik:

- Andstorheisen med tilhørende anlegg: kabelheis, mastetrase, bunn og toppstasjon og nedfarter. Ved bunnstasjon skal det legges til rette for en større parkeringsplass (P2) og næringsareal (N1) i tilknytning til funksjonen som bunnstasjonsområde. Ved toppstasjonen skal det tilrettelegges for restaurant/servicefunksjoner.

- Grå og grønn hovedinfrastruktur: Planen skal regulere hovedatkomstveg fra E16 og fram til toppstasjon for Andstorheisen. Eksisterende vegnett vil gjennomgås og vurderes, og det vil være naturlig å bruke eksisterende veger der det er mulig - evt. med oppgradering og delvis omlegging ved behov. Overordna grønn infrastruktur omfatter alpine nedfarter, sti- og løypenett, grønne soner/korridorer mellom byggeområder for å tilrettelegge for ski inn/ut, sammenhengen mellom intern grønnstruktur og tilgrensende friluftsområder, ivaretagelse av viktig biologisk mangfold mm.
- Nye byggeområder for fritidsbebyggelse: Omfatter Steinhaug (to områder) og Bøastølen, til sammen over 400 daa. Områdene er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse. Effektiv bruk av arealer, sørge for optimal utnytting av eksisterende og ny infrastruktur.
- Fortettingsområder: Omfatter det eksisterende byggeområdet Andstor. Området er relativt spredtbygd, men terrenget er bratt og stedvis utfordrende - både mtp fortetting og ny og eksisterende infrastruktur. Mye av bebyggelsen har i dag kun sommerveg, og parkerer nede i bånn vinterstid. Planen vil gi all bebyggelse helårsveg.



Figur 11: Utsnittet viser eksisterende bebyggelse og veger i området Andstor, vist med lyseblå farge.

Ny veileder for planlegging av fritidsbebyggelse (Kommunal- og distriktsdepartementet, sept'22) støtter opp om intensjonen knyttet til destinasjonsutbyggingen for Tyin Filefjell. Arealdisponeringen må ses i lys av den nye veilederen. Utvikling av fritidsbebyggelse bør komme i områder der en har en godt utviklet infrastruktur og mulighet for utvidelse og fortetting. Ved å konsentrere utviklingen oppnår kommunen å bruke minst mulig areal til fritidsbebyggelse, samtidig som kapasiteten i eksisterende infrastruktur som vei, vann- og avløpsanlegg utnyttes.

Planinitiativet må sees i sammenheng med Fredensborg sin helhetlige satsing på Tyin-Filefjell. Utvikling av fritidstomter/-boliger vil være en viktig del av finansieringen av teknisk og grønn infrastruktur.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planområdet rommer arealer som kan utvikles med ulike funksjoner og differensierte boligtyper. Dersom det i denne planprosessen ses på fortetting i eksisterende byggeområder vil det være naturlig å tilrettelegge for bebyggelse med samme krav til volum og høyder som eksisterende bebyggelse. I nye byggeområder, eller der ny bebyggelse utgjør et mer separat område, vil volum og byggehøyder vurderes ut ifra hensyn til hvilken funksjon området skal ha, landskap og terreng, nærhet til heis/sentral infrastruktur etc. Det er et vanlig prinsipp å bygge mer konsentrert, tettere og høyere nær/i sentrale områder, og mindre og lavere der tiltakene ligger langt unna, eller de for eksempel gir større landskapsvirkning.

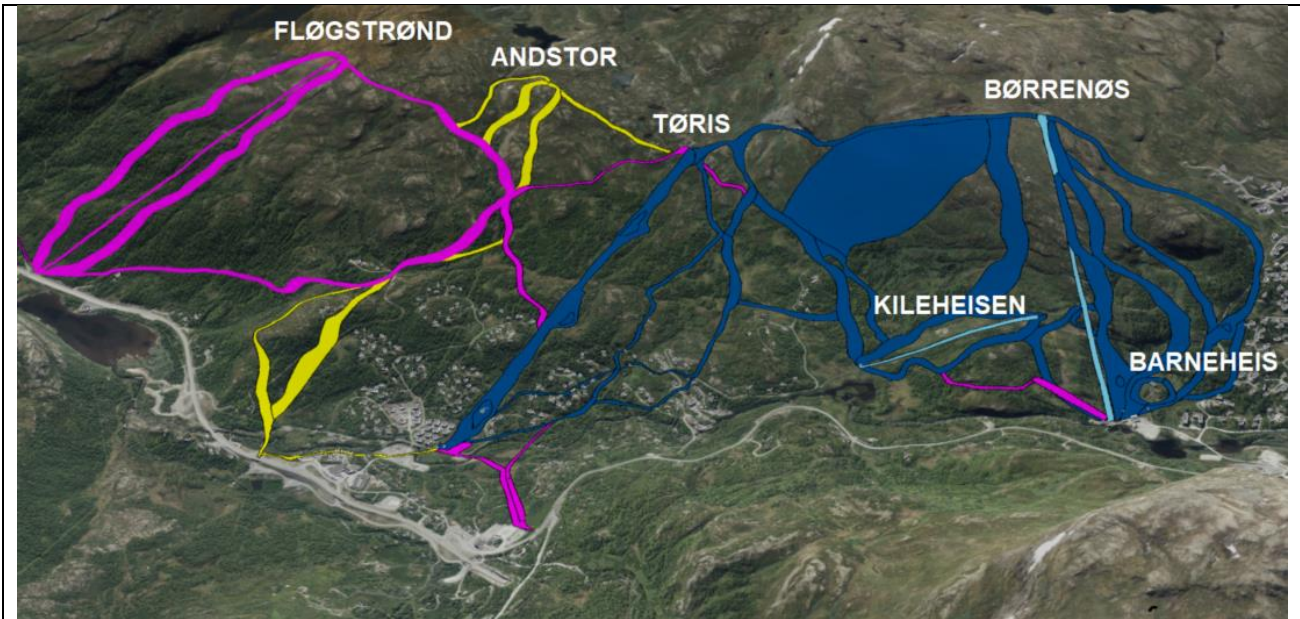
De store uregulerte og ubebygde områdene i planen har potensiale for utbygging over mange år. For høy detaljeringsgrad i disse områdene kan være lite hensiktsmessig. Å regulere hovedinfrastruktur (grå og grønn), sikre viktige kvaliteter (landskap, biologisk mangfold, tilgjengelighet til friluftsområder, ski inn/ut mm) og overordna rammer for type utbygging og BYA vil være det mest sentrale i planarbeidet. Det bør vurderes mulighet for å ha bestemmelse om situasjonsplan for delfelt fremfor regulert tomtedeling. Dersom bestemmelsene sikrer de kvaliteter, hensyn og dokumentasjonskrav som er nødvendig, og situasjonsplaner utformes iht. til disse kravene, kan dette være en bedre løsning.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet i området. Grønn infrastruktur skal ha gode koblinger til omgivelsene.

Planen er svært viktig å se i sammenheng med den langsiktige destinasjonsutviklingen. Dette omfatter den konkrete bebyggelsens kvalitet, lokalisering av ulike aktiviteter/formål, mobilitet og tilrettelegging for løsninger for bygg, anlegg og etterbruk som er klima- og miljøvennlige.

Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.



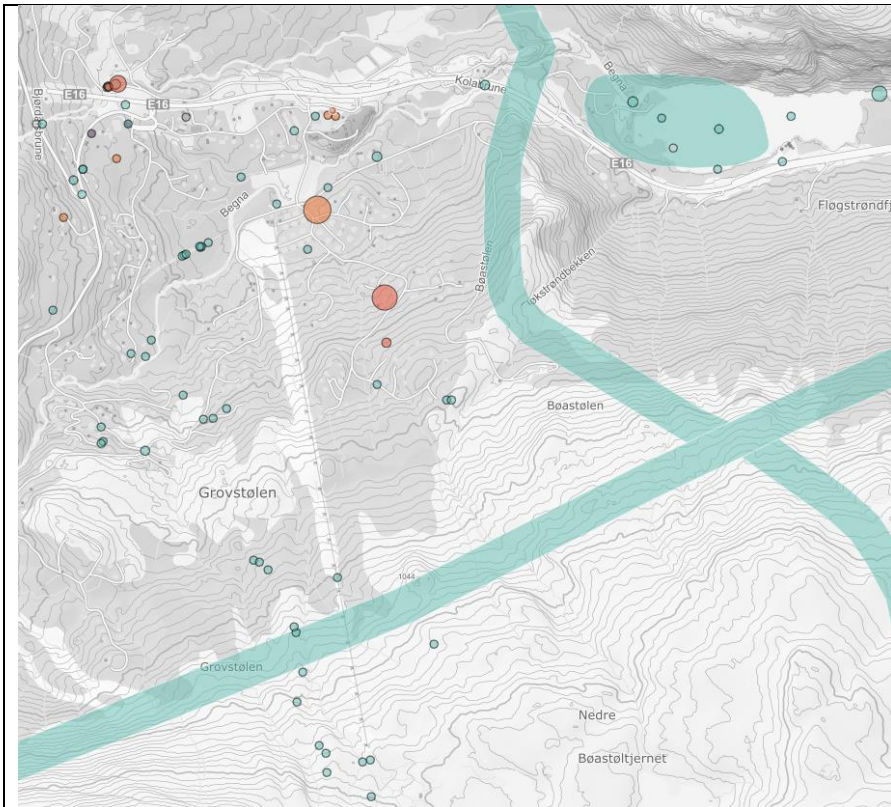
Figur 12: Utsnittet viser langsiktig plan for nedfarter for alpindestinasjonen på Tyn-Filefjell.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

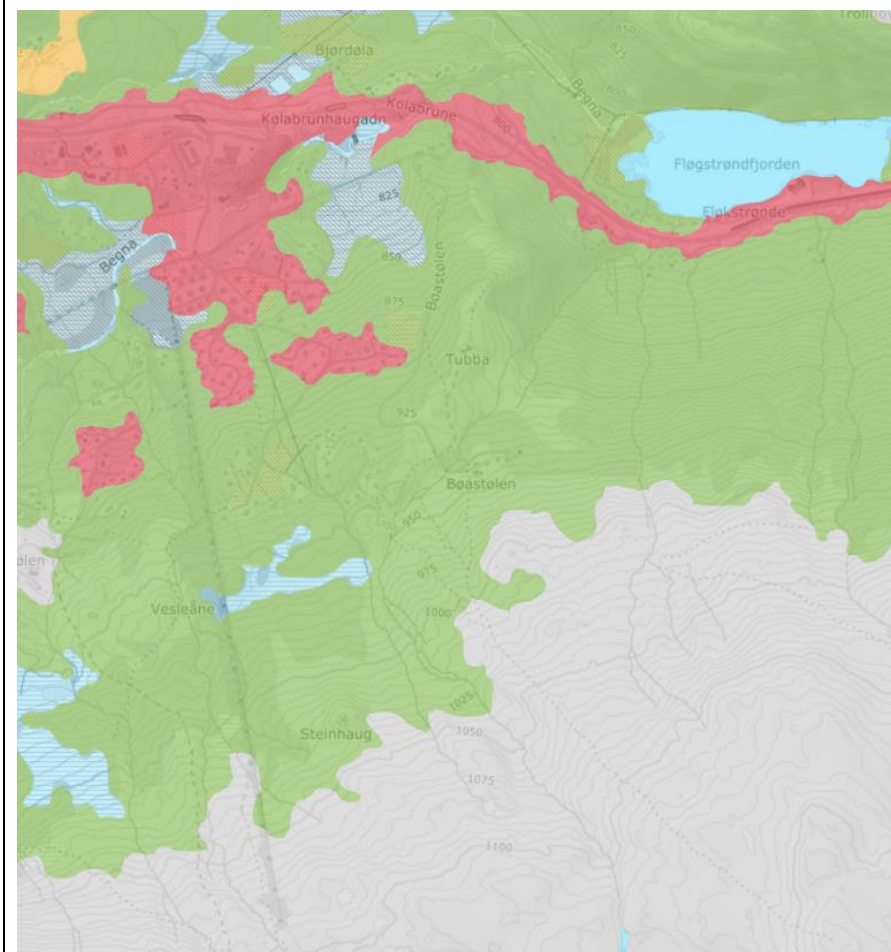
Det er mange hensyn som skal ivaretas, og som vil være styrende for utbygging av området. Registrert biologisk mangfold, kulturminner, naturfare, terreng, arealtyper, stier, løyper og sammenheng med eksisterende bebyggelse, næringsliv og infrastruktur. I planarbeidet vil alle disse forholdene vurderes, og det vil redegjøres for hvordan eksisterende kvaliteter ivaretas og hvordan tiltakene kan tilpasses og optimaliseres til lokale forhold og bruk.

Biologisk mangfold

Innenfor foreløpig plangrense er det flere registreringer i www.artsdatabanken.no. Det er ellers ikke kartlagt naturmiljø i området. I østlig og vestlig del går det elg- og hjortetrekk. I eksisterende byggeområde på Andstor er det registrert mange fuglearter, deriblant granmeis (VU), grønnfink (VU), det er også registrert hare, planter og sopp. Det er flere bekkeløp i området. Nedre del av planområdet er i skogbeltet. Øvre deler er snaufjell.

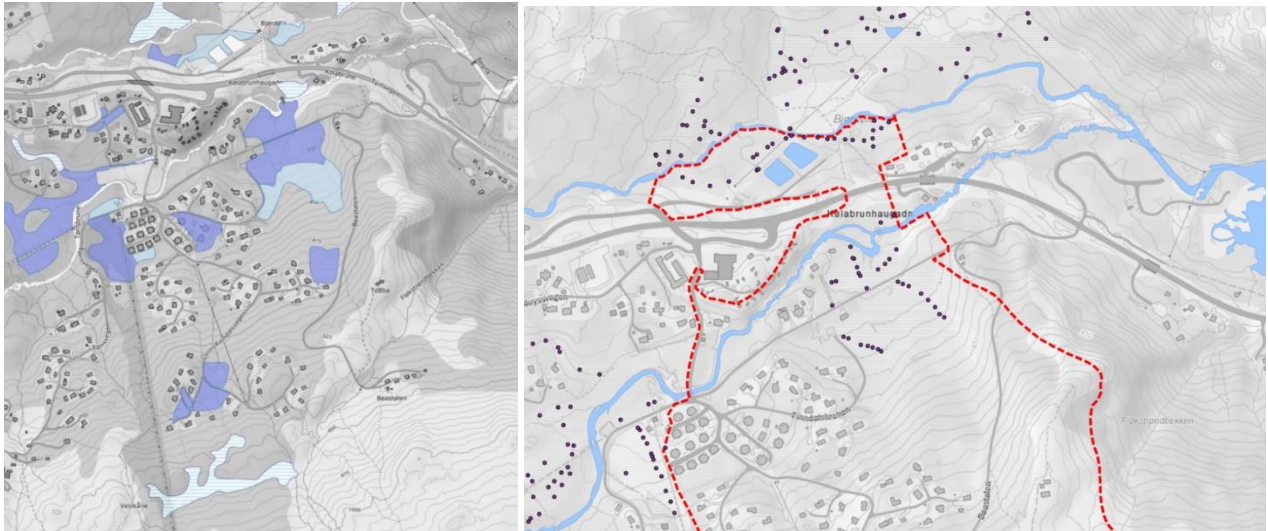


Figur 13: Utsnitt fra artsdatabanken.



Figur 14: utsnittet viser arealtyper, Grønn er skog, rød bebygd og samferdsel, grå åpen fastmark og blå skravur myr. Deler av utbygde arealer er fortsatt registrert som skog.

Innenfor foreløpig planområde er det myrområder. Det er foretatt egen georadarkartlagt ift dybde til denne planprosessen.



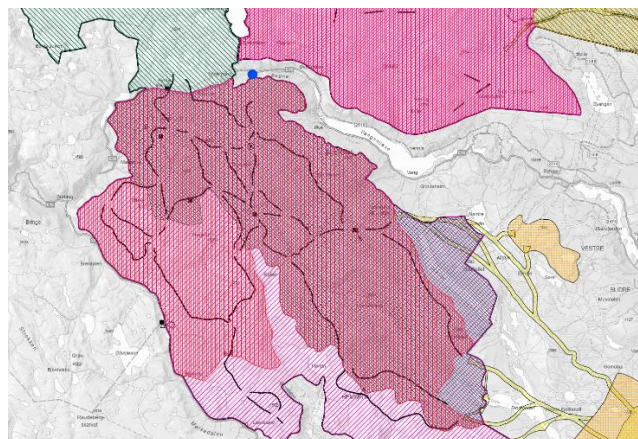
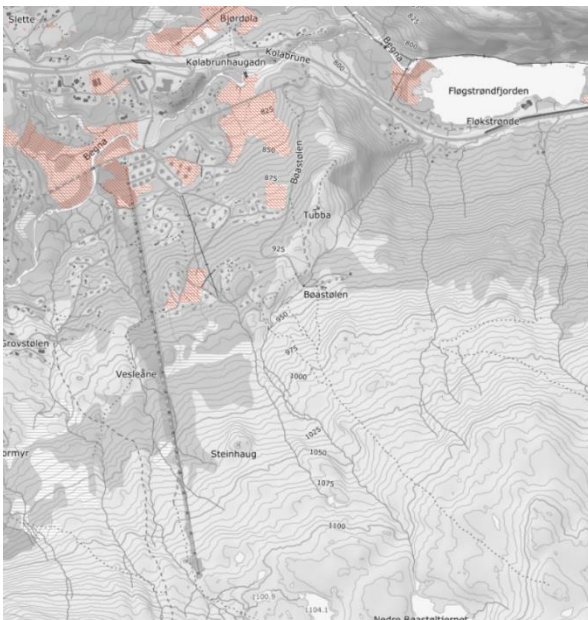
Figur 15 og 16: utsnittet viser registrert myr (www.kilden.nibio.no) og kartlagt myr med punkter i 2022.

Landbruk

Det er registrert enkelte felt med dyrkbar jord innenfor planområdet. Disse er små og spredt, og delvis nedbygd allerede. Det største markerte feltet er registrert som myr på www.kilden.nibio.no.

Deler av området ligger innenfor areal til Filefjell reinslag.

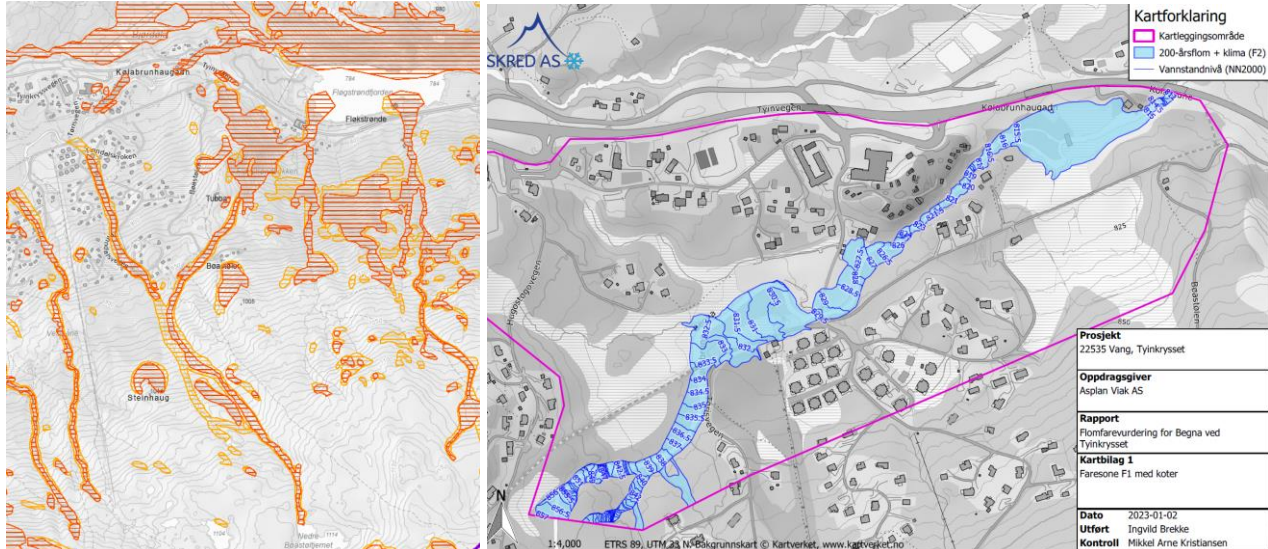
Ved Bøastølen er det registrert noe innmarksbeite (3,7 daa).



Figur 17 og 18: Utsnittet viser dyrkbar mark med rød skravur til venstre og reinslagområder til høyre. Blå prikk markerer planområdet.

Naturfare

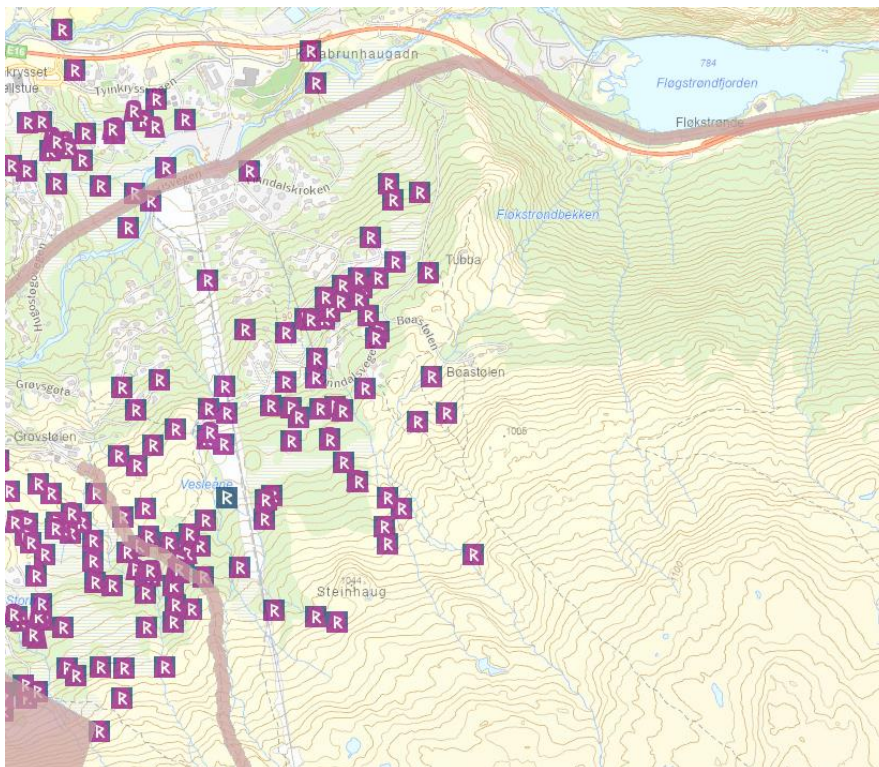
Flom- og skredfare er utredet innenfor planområdet. Planområdet berører vassdrag. Egen flomutredning for Begna er gjennomført og legger rammevilkårene langs vassdragene og er grunnlag for håndtering av overvann.



Figur 19 og 20: Utsnitt av faresoner fra www.nve.no og fra rapport for Begna fra Skred AS.

Kulturminner

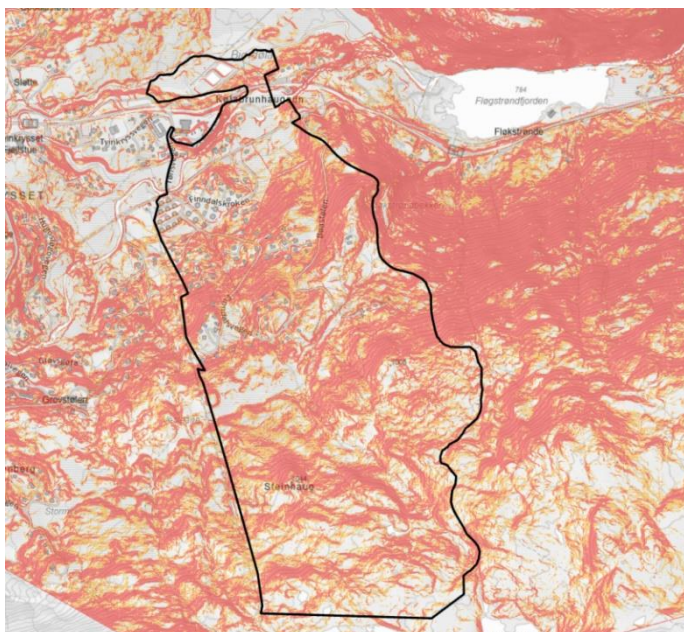
Kongevegen går gjennom området. Det er ellers registrert en rekke kulturminner innafor planområdet. Behov for ny registrering må avklares med kulturminnemyndighetene.



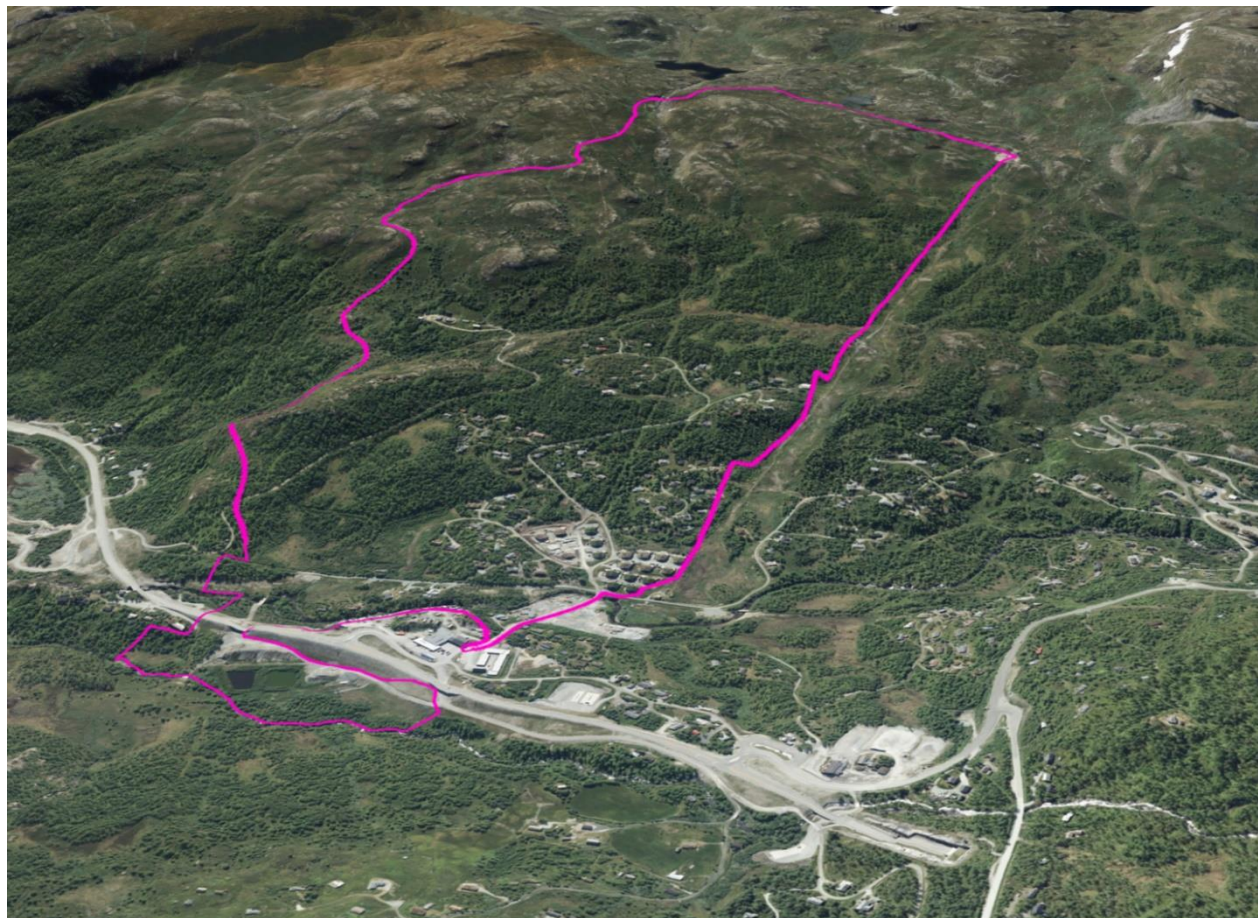
Figur 21: Utsnittet viser del av Kongevegen og registrerte kulturminner.

Terreng

Planområdet er en nordvendt skråning, stedvis bratt og godt egnet for alpinanlegg. Byggeområdene er noe slakere.



Figur 22: Helningskart over området. Røde områder er terreng med helling over 1:4, oransje 1:6-1:4, grått er slakere enn 1:6.

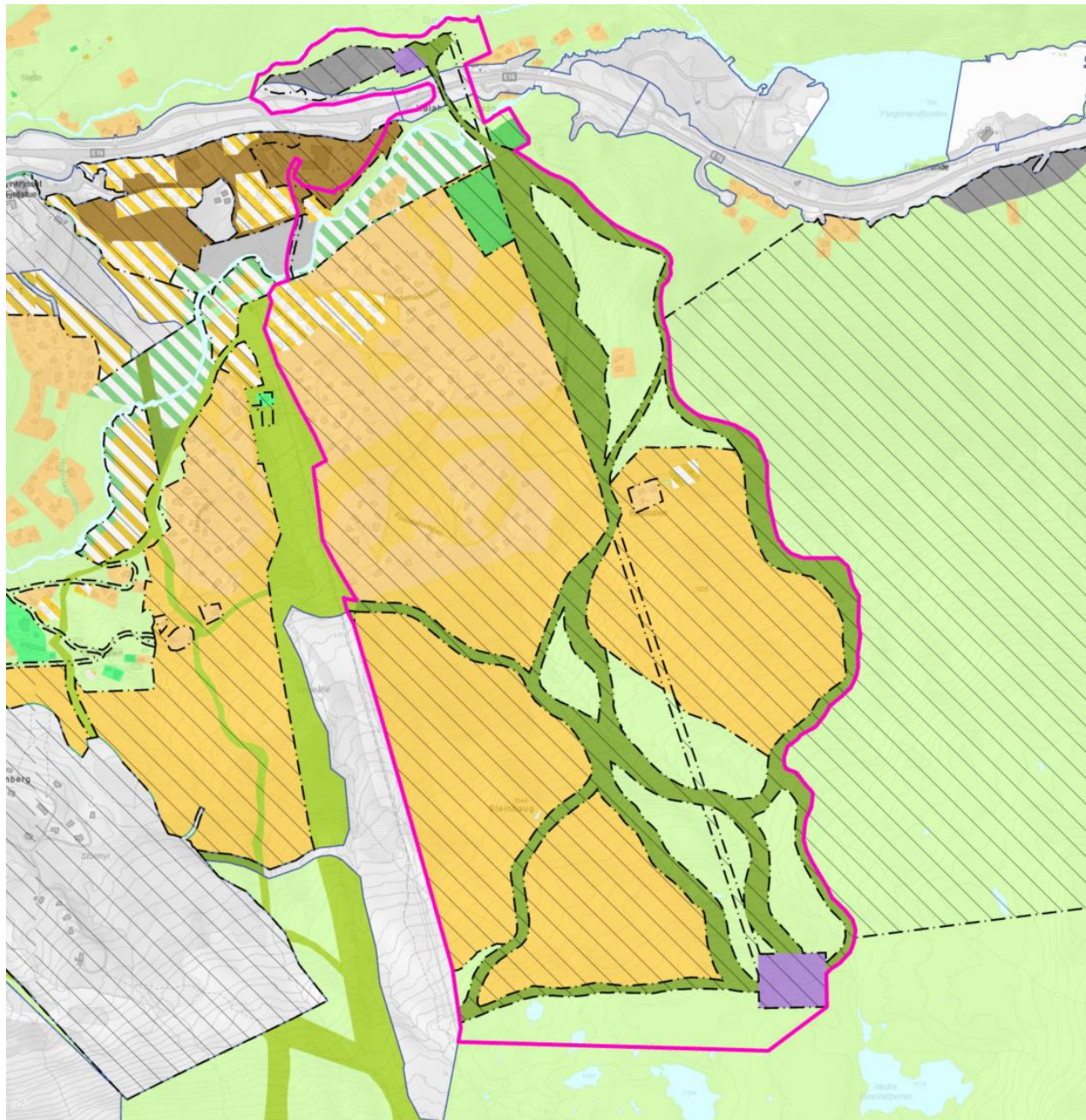


Figur 23: Ortofoto av området, foreløpig plangrense vist med gul linje.

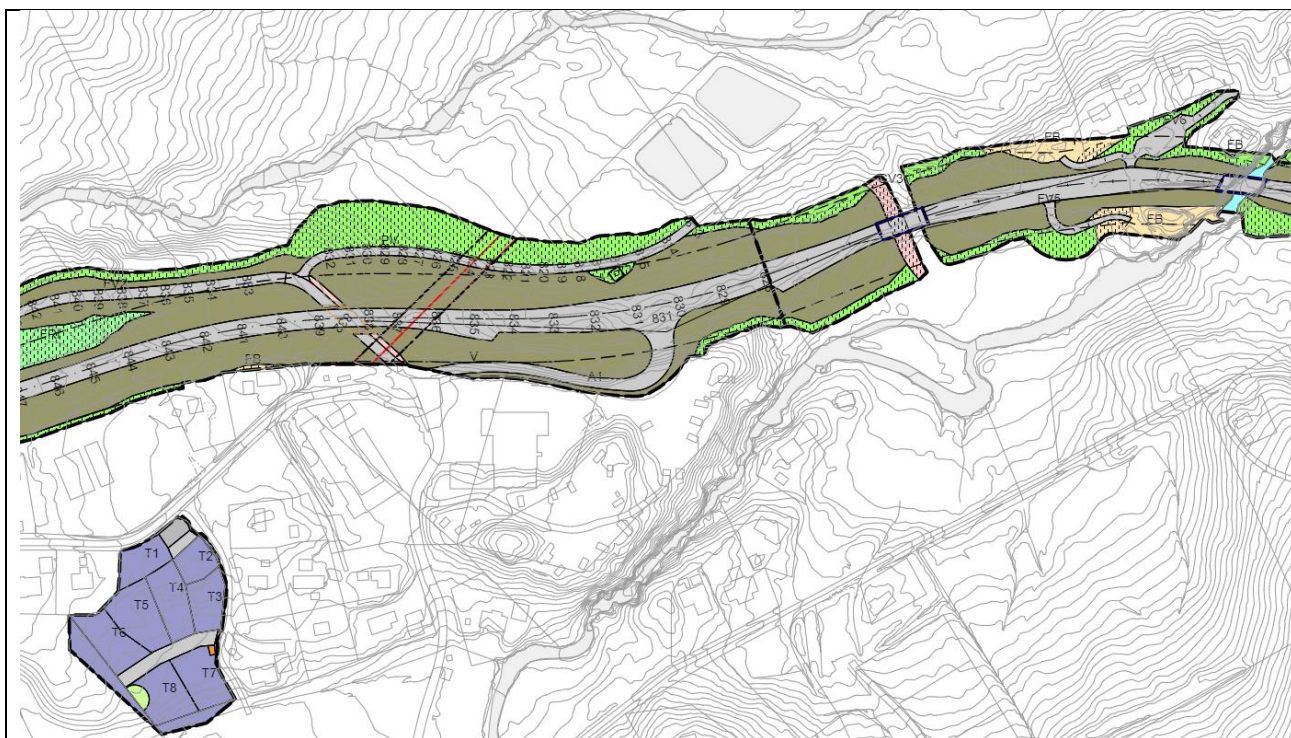
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplan for Tyinkrysset 2020-2034 (planID 2015003) er gjeldende overordna plan. Planområdet omfatter deler av gjeldende reguleringsplan E16 Varpe Bru-Nystuen (planID 2011004), planen regulerer avkjøringen til planområdet nord for E16 og undergangene for nedfartene. Avkjøringen og undergangene er allerede etablert. Ellers er planområdet uregulert.

Det er mange relevante krav og føringer i kommunedelplanen som gjelder for regulering av planområdet, spesielt knyttet til infrastruktur.



Figur 24: Gjeldende kommunedelplan. Foreløpig plangrense vist med rosa linje. Grå områder er regulerte områder der planer fortsatt skal gjelde iht. kommunedelplanen. Sort skravur er områder med krav om felles reguleringsplan.



Figur 25: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan E16 Varpe bro-Nystuen omfatter europaveg med sideareal og avkjøringer. Lilla regulert område ligger utenfor planområdet for Andstor.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiere av nabotomter og eksisterende fritidsboliger.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget.

Det er gjennomført en egen temautredning for kartlegging av aktsomhetsområder for flom og sørpeskred innenfor planområdet.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

- Innlandet Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Innlandet
- Statens Vegvesen
- NVE
- Mattilsynet
- Valdres brann- og redningstjeneste IKS
- Vang Energiverk KF
- Valdres Kommunale Renovasjon IKS
- Grunneiere og naboer
- Allmennheten varsles gjennom annonse

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Varsling av planoppstart i brev til grunneiere og naboer, samt offentlige etater. Annonse i lokalavisa.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli kunne ivaretatt

Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplisting av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning.

Planen er i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen utløser ikke krav om ny konsekvensutredning etter KUF. Virkninger av tiltaket vil bli vurdert i planbeskrivelsen.

En mindre utvidelse i sør (LNF) vurderes å ikke være av et omfang som utløser krav om KU. Det skal ikke planlegges tiltak i området, arealet er tatt med for å kunne gjøre helt lokale justeringer av formålsgrenser som en grovmasket kommunedelplan ikke nødvendigvis fanger opp. Relevante tema blir uansett sjekket ut i planprosessen.

Vedlegg:

- Kart med foreløpig plangrense
- Helningskart
- Sosi-fil foreløpig plangrense
- Flomrapport Begna, Skred AS
- Georadarkartlegging av myr, Asplan Viak AS