



Ringebu kommune

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Vedtatt av kommunestyret 14.06.2016 KOM-062/16

Reguleringsplan for Friisvegen Turistsenter - Måsåplassen



16. juni 2016

Forsidefoto: Friisvegen Invest AS - Måsåplassen

Oppdragsgiver: Friisvegen Invest AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse Reguleringsplan for Friisvegen Turistsenter - Måsåplassen

Prosjektnr: 6084

Oppdragsleder: Magnus Berget Sveum

Utarbeidet av: Magnus Berget Sveum

Kvalitetskontroll: Petter Mogens Lund

Dato: Til 1. gangs behandling: 2. juni 2015

Revidert etter offentlig ettersyn: 26. februar 2016

Revidert etter 2. gangs offentlig ettersyn: 20. mai 2016

Areal⁺ AS - www.arealpluss.no

Forord

Areal⁺ AS er engasjert av Friisvegen Invest AS for å utarbeide reguleringsplan for utvidelse og videreutvikling av Måsåplassen som turistdestinasjon.

Planene ble først drøftet med Ringebu kommune i oppstartsmøte 17.3.2011. Oppstart med planprogrammet ble utsatt, bl.a. i påvente av Regional plan for Rondane og Sølknkletten som ble vedtatt 17.9.2013. Planområdet ligger her innenfor *Utviklingssone i randområdene, sone 3*. Planområdet er fra før uregulert og ligger i LNF-område. Det ble derfor utarbeidet planprogram som ble fastsatt 8.10.2014. Her er de ulike utredningstema for konsekvensutredningen fastlagt.

Gjennom oppstartsvarsling og offentlig ettersyn av planprogrammet har det kommet inn uttalelser fra bl.a. Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen. Uttalelsene medførte justeringer av utredningstema og planavgrensning langs Friisvegen.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning, reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og ROS-analyse er utarbeidet i perioden november 2014 til mai 2015.

Offentlig ettersyn:

Planen var på offentlig ettersyn i perioden 25.6. – 1.9.2015 og er revidert etter tilbakemeldinger fra Fylkesmannen, Statens vegvesen og Oppland fylkeskommune. Følgende endringer er gjort og nevnes her i korthet:

- Det er lagt inn tre mulige atkomstveger til framtidige hyttefelt nord/vest for planområdet.
- Ny atkomstveg fra Friisvegen har fått økt bredde i sving/stigning til totalt 10 m. Dimensjonering av vegger er kommentert under kap. 2.3.
- Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse vedr. oppstramming av eksisterende avkjørsel
- Frisiktssoner fra avkjørsler er økt fra 4x80 m til 6x85 m.
- Ny parkering langs Friisvegen har fått minsteavstand 12,5 fra senterlinje veg.
- Område for renovasjon er flyttet til nordsiden av Friisvegen.
- Bestemmelser for bolig i byggeområde B2 er presisert (lavere høyde opprettholdt). Behovet for egne boliger samt type drift er utdypet.
- Forholdet til villreinen og mulige konsekvenser samt avbøtende tiltak er utdypet.
- Eksisterende skibakke (enkelt tautrekk) foreslås flyttet med nedfart mot Måsåtjønnen. Dermed samles aktiviteter i samme område på sørvestsiden av tjernet. Hytteområdet FB1 er utvidet vestover inn i dagens skibakke, og økt fra 8,5 daa til 11,5 daa. Ved offentlig ettersyn var det foreslått 17 tomter her. I stedet foreslås nå å avvente tomtedeling til innsending av byggesøknad. Utvidelsen vil romme ytterligere 6-7 små hytter.
- For øvrig er det gjort presiseringer av grad av utnytting, antall hytter og sengeplasser i de enkelte felt.

Endringene er i tillegg redegjort for i kap. 2.3 Offentlig ettersyn.

2. gangs offentlig ettersyn:

- Parkeringsplass i lomme langs Friisvegen er fjernet (tidligere P3).
- For boligtomta B2 er det tatt inn en øvre grense for enkeltbygg på 150 m² BYA.

Innhold

1. Formålet med planarbeidet	5
2. Planprosess	6
3. Planstatus og rammebetingelser	11
4. Dagens situasjon – beskrivelse av området	14
5. Planforslaget	26
6. Konsekvensutredning	32

1. Formålet med planarbeidet

Planområdet inneholder i dag virksomhet og aktiviteter som planlegges å bli videreutviklet og sterkere integrert med eksisterende fasiliteter for å skape en høyere servicegrad og styrke Måsåplassen som destinasjon for eksisterende og nye kunder. I dag finnes en kafé/servicebygg, Nærbutikken Måsåplassen, utleiehytter og leiligheter som utgjør 90 varme sengeplasser, boligbebyggelse, et område for campingvogner, aktivitetsområde og alpinbakke.

Eiere og drivere ønsker å videreutvikle bedriften og servicegraden for egne og eksterne gjester. Dette vil kunne bidra til å øke belegget og eliminere typiske lavsesonger i løpet av året og skape et bærekraftig økonomisk fundament. Dette er blitt en absolutt nødvendighet etter de siste investeringene som ble gjennomført i 2009 (biofyringsanlegg og Nærbutikken Måsåplassen). Det er derfor av stor viktighet å kunne bygge bl.a. nye frittstående fritidsboliger for utleie og eller salg.

Det er viktig å spille på lag med de naturgitte forhold og tilpasse planlagt utbygging til landskap/terreng ved plassering av hytter/anlegg og framføring av veger.

Basert på en utarbeidet 20-årsplan vil en reguleringsplan kunne bidra til å utvikle en mer robust økonomisk situasjon for Måsåplassen og større forutsigbarhet for eierne. I tillegg er det et ønske om å kunne øke servicegraden samt kunne bidra til å levere de varer og tilleggstenester som hytteeiere i området krever.

2. Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte i kommunen 17. mars 2011. Kommunen vurderte at området egner seg godt for utbygging til nærings- og fritidsbebyggelse. Tema som ble tatt opp spesielt var forholdet til vann og avløp samt avkjøringer til fylkesveg.

2.1 Informasjon og medvirkning

På grunn av ovenfor nevnte avvik fra overordnet plan var det nødvendig å utarbeide planprogram for planarbeidet, jf. PBL § 4.1. Planprogrammet redegjorde for formålet med planarbeidet, prosessen, opplegget for medvirkning, eventuelle alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet ble lagt fram til behandling i Utvalg for plan og teknisk 7. mai 2014 hvor det ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 20. mai 2014 og høringsfrist var 16.7.2014. Det kom inn seks uttalelser, hvorav uttalelsene fra Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen har medført justeringer og presiseringer.

Gjennom kunngjøring av oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn får regionale myndigheter, grunneiere/naboer og høringsinstanser anledning til å uttale seg til både innholdet i planforslaget og forslag til planprogram.

Det er gjennomført to offentlige ettersyn, referert til under.

2.2 Forhåndsuttalelser

Sammendrag og kommentar til uttalelsene til planprogram er gjort under

Fylkesmannen i Oppland, 24.7.2014:

Området består av verneskog, og det er rødlistearter unntatt offentlighet i planområdet. Nærheten til villreinens kjerneområder og retningslinjene i regionalplanen vil være retningsgivende for bruken av området. Foreslått boligformål bør vurderes grundig i forhold til avstand til kommunesenteret og kommunale tjenester.

Det bes om at kommunen gjør en helhetlig vurdering av utnyttelsen av fjellområdene i kommunen.

Sum effekt av ulike tiltak på verdiene i området, samt avbøtende tiltak må vurderes og innarbeides. Fylkesmannen vil komme med en mer konkret vurdering når planforslaget foreligger

Kommentar:

Oppfangskriteriene i konsekvensutredningsforskriften § 4 forklarer hvordan utredningstema er valgt ut. Konsekvensutredningen belyser relevante tema, som er fastsatt i samarbeid med kommunen.

Fylkesmannen er kontaktet angående rødlisteartene som er nevnt i uttalelsen. Etter en nærmere gjennomgang i tilgjengelige databaser er det likevel ikke registrert rødlistede arter i området. Etter en rekke observasjoner meldt inn i 2014 er det registrert 45 fuglearter, deriblant haukugle i området.

Kommunen vil gjøre en helhetlig vurdering i forbindelse med revisjon av kommuneplanen, hvor det tas inn et nytt utbyggingsområde tilsvarende planområdet for reguleringsplanen. Dette gjelder også konsekvenser i forhold til kommunale tjenester. Reguleringsplanen omfatter i all hovedsak eksisterende virksomhet, og videreutvikling av denne. Kommunen har konkludert med at området kan reguleres parallelt med kommuneplanrevisjonen.

Oppland fylkeskommune, regionalenheten, 11.8.2014

Tilråd å avvente kommuneplanen, men varsler ikke innsigelse på dette grunnlaget.

Planprogrammet oppfyller plan- og bygningslovens krav, men det savnes en begrunnelse for hvorfor noen tema skal utredes grundigere enn andre. Måsåplassen er i utviklingssonen i regional plan for Rondane – Sølnekletten. Dette er en buffersone hvor hensynet til villreinen skal utredes og det er krav om avbøtende tiltak. Hensynet til villrein bør derfor tas med under pkt. 6.1 Tema med behov for utredning.

Kommentar:

Valg av utredningstema er gjort ut fra en gjennomgang av oppfangskriteriene i konsekvensutredningsforskriften § 4. Villrein er et hensyn med behov for utredning, og omtales sammen med naturens mangfold i kap. 6.1.

Oppland fylkeskommune, kulturarvenheten, 9.7.2014

Området er tidligere befart (17.1.2012) og det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Meldeplikten etter kulturminneloven kan med fordel innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Statens vegvesen, 8.7.2014:

Dagens avkjørsel er utflytende og denne bør utbedres til et mer oversiktlig kryss. Her bør vegnormalene legges til grunn for tekniske løsninger. Det er nødvendig å se avkjørsel til Gamle Øksendalsvegen i sammenheng med avkjørselen til Måsåplassen og den bør inkluderes i planområdet. Atkomst til nytt hytteområdet bør skje via internveg og ikke direkte fra fylkesvegen.

Kommentar:

Planområdet ble etter varslingen utvidet slik at det tar med ca 100 m av Friisvegen i hver retning fra krysset med Gamle Øksendalsvegen. Det er påført frisktlinjer i 80 meters lengde ut fra avkjørslene fra Friisvegen. Forslagsstiller vurderer det som nødvendig å etablere en ny veg for framtidige fritidsboliger og parkering til skianlegget. Avkjørselspunkt er det samme som ved dagens renovasjonsplass.

NVE, 16.5.2014:

Inngrep i vassdrag omfattes av vannressurslovens bestemmelser. Den naturlige kantsona langs vatnet bør bevares, jf vannressurslovens § 11, og det bør ikke legges opp til tiltak i områder som er flomutsatt.

Kommentar:

Det planlegges ingen inngrep i den naturlige kantsona rundt Måsåtjønnen, bortsett fra et enkelt bryggeanlegg.

Forsvarsbygg, 5.6.2014:

Ingen merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning, 2.7.2014:

Ingen merknader.

2.3 Offentlig ettersyn 25.6. – 1.9. 2015

Uttalelsene ble gjennomgått i møte med Ringebu kommune 20.10.2015. De viktigste temaene i uttalelsene er kommentert punktvis under:

Statens vegvesen, 20.8.2015:

- SVV ber om at atkomst til nye byggeområder i kommuneplanens arealdel, F4.42.og F4.44, avklares og sees i sammenheng med reguleringsplanen:
Oppfølging: Det foreslås at nye byggeområder vest/nordvest for planområdet kan få atkomst via ny avkjørsel fra Friisvegen (V6). Ut fra diskusjoner med kommunen tas det høyde for at ca. 75 nye hytteeiendommer utenfor planområdet kan kjøre via Måsåplassen og V6/V7/V10. Det er sett på dimensjonering/vegbredde for V6, og konkludert med at regulert bredde utvides med 2 meter til totalt 10 m i høyrekurve (2 m reguleres til annen veggrunn). Dette tilfredsstiller aktuell veistandard: Veiklasse 3 –landbruksbilvei - som krever min. 4 m veibredde (Landbruksdepartementets veileder for landbruksveier). På ett punkt overstiges maks stigning (6 %) for lastebil med lass i kurve med radius 20 m. Stigningen i kurven oppover er her 8 %. Det vurderes at breddeutvidelsen gir god kompensasjon for avviket.
- SVV ber om rekkefølgebestemmelse om utbedring av kryssområdet og omlegging av Gudbrandshaugen:
Oppfølging: Innarbeidet.
- SVV ber om endring av frisiktsoner:
Oppfølging: Frisiktlinjer 6 x 85 m er lagt inn i kartet. Dette medførte en liten utvidelse av planområdet i sørvest langs Friisvegen.
- SVV ber om at N4 endres til friområde:
Oppfølging: Dette innarbeides i plankartet.
- SVV ber om 20 m byggegrense langs Friisvegen + 12,5 m avstand til parkering.
Oppfølging: Tegnet inn byggegrense og endret ved parkering. Statens vegvesen har bekreftet at 12,5 m minsteavstand til parkering gjelder fra midtlinje veg.
- SVV ber om at område for renovasjon flyttes til motsatt side av fylkesvegen:
Oppfølging: Flyttet til areal ved parkeringsplass P2, atkomst via veg 6.

Merknader fra Fylkesmannen (20.8.2015) og Fylkeskommunen (2.9.2015): Uttalelsene kommenteres her samlet.

- Begge instansene ber om dokumentasjon av behovet for boliger i området
Oppfølging/kommentar: Friisvegen Turistsenter Måsåplassen AS har siden etableringen på 1960 tallet vært drevet som en multifunksjonell servicekanal for hytteierne i området samt gjester som har leid fasiliteter på stedet. I tillegg til utleie av rom og hytter og tilrettelegging for selskapheter for enkeltpersoner og bedrifter har stedet et meget bredt spekter av andre relaterte servicetjenester som gjestene og hytteeierne nyter godt av. I forhold til utviklingen av stedet som skissert i reguleringsplanen vil man ta steg for steg, men det vil være vesentlig for helheten at fasiliteter og servicetjenester utvikler seg i takt med hverandre for å

møte de krav som dagens gjester har. Dette vil gi mulighet for å utvikle en sterk økonomisk plattform og motivasjon for videre drift.

For å kunne opprettholde og utvikle den multifunksjonelle servicen er det viktig med tilstedeværelse til enhver tid og ettersom stedet drives som en familiebedrift er det naturlig at de ulike involverte partene har blitt gitt anledning til å ha sine egne private boliger på stedet slik at man kan være i stand til å drifte de ulike posisjonene på en effektiv og hensiktsmessig måte. Det er også viktig at den enkelte kan ha mulighet for å ha sitt private liv i perioder av driften. Per dags dato er det etablert 3 private boliger på stedet som allerede er utbygd og bosatt. Ved et kommende fremtidig generasjonsskifte vil det videre være naturlig at denne familien kan etablere sin egen bolig hvis ønskelig. På bakgrunn av dette er det blitt definert en ekstra tomt til dette formålet.

Erfaringsmessig gjennom mer eller 40 års drift så har de private boenhetene ikke vært til noen sjenanse for næringsvirksomheten eller bidratt til kommunale bieffekter. Tvert imot har det gitt en mulighet for å drifte stedet på en effektiv måte. De private boligene er bygd i samme stil som den andre bebyggelsen og har en god beliggenhet i terrenget samt at infrastruktur som vei o.l. er anlagt på en slik måte at dette ikke skaper unødvendige farlige situasjoner. På bakgrunn av det overnevnte mener vi at de private boligene er en nødvendighet for driften der de ikke har negativ effekt på området, den tilstøtende naturen eller skape ekstraordinære kommunale utfordringer i forhold til kommunikasjon, skole osv.

Tilrettelegging for boliger gir mindre transportbehov for de ansatte og er slikt sett gunstig for å minske nødvendig transportarbeid.

På det meste så kan det være 7 deltidsansatte (sommersesong og spesielt påske). Ved en videreutvikling av stedet vil man kunne bidra til 2 fast ansatte og opp til 8 på deltid.

- Eksponering av bolig i B2:
Oppfølging/kommentar: Det vises til kap. 6.2 *Landskaps-/terrengtilpasning*. Det presiseres at ny bebyggelse på kollen i felt B2 ikke skal bygges med mer enn ett plan, og skal få farge- og materialbruk tilsvarende som for eksisterende bebyggelse, dvs. naturtilpassede farger. I tillegg sier bestemmelsene at naturlig vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Dette vil etter forslagsstillers vurdering bidra til liten eksponering. Plasseringen foreslås derfor opprettholdt.
- Forholdet til villrein og Regional plan for Rondane:
Oppfølging/kommentar: Temaet er kommentert/presisert i kap. 6.1 Naturens mangfold.

Naturvernforbundet (ikke datert)

Planene for Måsåplassen beskrives som omfattende og vil trekke et betydelig antall mennesker til området. Planen må ses i sammenheng med foreslåtte nye byggeområder i kommuneplanen. Planene framstår som uakseptable. Naturvernforbundet aksepterer ikke argumentasjonen med at utbygging av tilbudene vil virke avbøtende på ferdsel inn i villreinområdet. Både buffersona og villreinsona betraktes som deler av villreinens leveområde. Det fryktes at villreinen går en usikker framtid i møte dersom andre kommuner viser samme mangel på tilbakeholdenhet.

Oppfølging/kommentar: Forslagsstiller viser til besvarelse av dette temaet i konsekvensutredningen, samt uttalelser fra regionale myndigheter. Regional plan for Rondane og SØlnkletten legger opp til at eksisterende turistbedrifter kan videreutvikles.

2.4 Andre gangs offentlig ettersyn 16.3. – 5.5.2016

UPT vedtok i møte 9.3.2016 å legge planen ut til nytt offentlig ettersyn fram til 5. mai 2016. Det kom inn uttalelser fra Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Naturvernforbundet.

Merknader fra Statens vegvesen innarbeides i sin helhet; ParkeringsP3 tas ut, arealet reguleres til annen veggrunn.

Andre merknader tas delvis til følge: For B2 tas det inn en bestemmelse om maks. størrelse på enkeltbygg BYA 150m². Øvrige merknader innarbeides ikke.

Det vises til vedlagte uttalelser og kommunens saksfremstilling.

2.5 Framdrift pr mai 2016

Aktivitet	Milepæl:
Planprogram anbefales lagt ut til offentlig ettersyn av planutvalget i Ringebu kommune. Høringsfrist 6 uker.	mai 2014
Offentlig ettersyn planprogram.	mai – juli 2014
Planprogram fastsettes av utvalg for plan og teknisk i Ringebu kommune.	8. okt 2014
Kreativ fase ideskisser plan. Utarbeide forslag til reguleringsplan, med plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og utredninger	nov 2014 – april 2015
Forslag til reguleringsplan sendes inn til 1. gangs behandling	mai 2015
Førstegangs behandling i UPT	17. juni 2015
Offentlig ettersyn reguleringsplan	juni - aug 2015
2.gangs behandling og nytt offentlig ettersyn	mars-mai 2016
vedtak av plan i planutvalget og kommunestyret	juni 2016

2.6 Krav om konsekvensutredning av planen

Planinnholdet ble vurdert etter konsekvensutredningsforskriften fra 2009. Krav til konsekvensutredningen ble fastsatt i planprogrammet vedtatt 8.10.2014. Se vedtatt planprogram vedlagt planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Planforslaget er vurdert opp mot følgende statlige planretningslinjer: regionale og kommunale planer:

3.1 Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

1. T-5/93, Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
2. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, Krprinsreg. Res 04.09.2009.
3. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, herunder rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging”.
4. T-1472: Rapport om Universell utforming som kommunal strategi
5. NVEs retningslinjer for Flom og skredfare i arealplaner

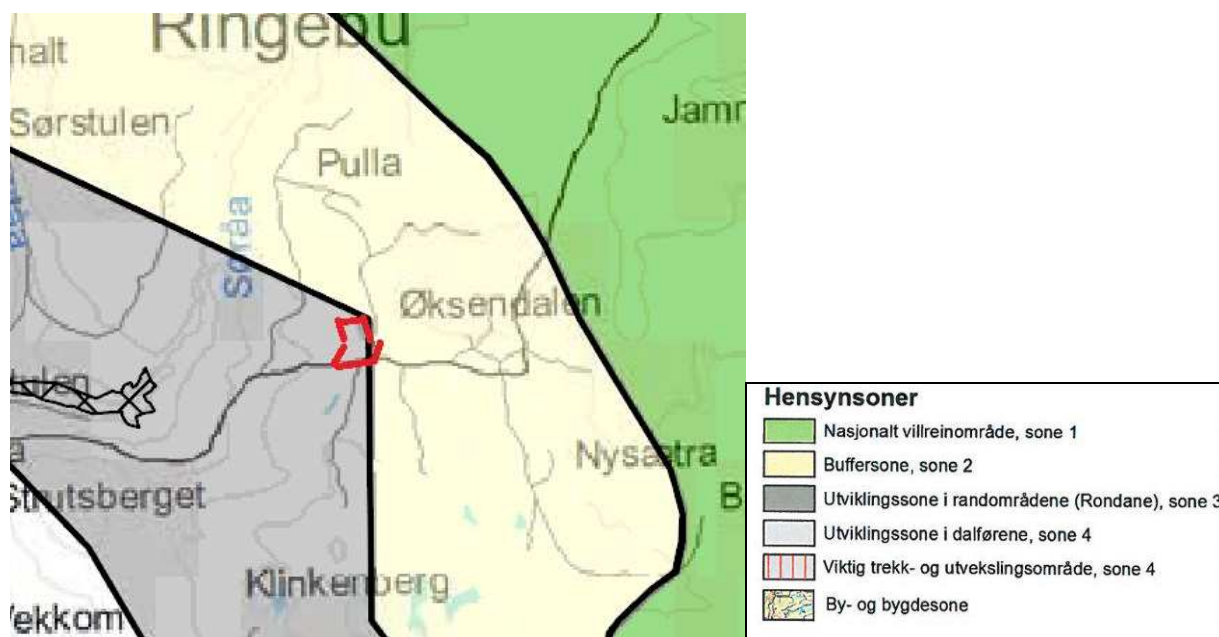
3.2 Regionale planer

Regional planstrategi for Oppland 2012-2016 «Mulighetenes Oppland»

Planen har fokus på tre områder: Nærings- og stedsutvikling, kompetanse og samferdsel. Lillehammerregionen utpekes som en av de typiske besøksregioner i fylket. Det anføres at fylkets store verdier knyttet til natur- og kulturarv og fritidsbebyggelse må brukes som grunnlag for verdiskaping. Verdiene skal forvaltes på en måte som gir grunnlag for næringsutvikling samtidig som verneverdiene ikke forringes. Fylket er i ferd med å ferdigstille den nye reiselivsstrategien 2012-2016 med visjonen om at Oppland skal ha et bærekraftig reiseliv med opplevelser av høy kvalitet i tråd med etterspørselen i markedet. Reiselivet skal være et viktig bidrag for å opprettholde levedyktige lokalsamfunn.

Regional plan for Rondane og Sølknletten, vedtatt 17.9.2013

Planområdet er inndelt i soner som angitt i tegnforklaringen til kartet under.



Utsnitt av plankart og tegnforklaring. Planområdet ligger i sone 3, på grensen mot sone 2 (markert rødt).

Planområdet ligger i sone 3, utviklingssonen. For denne sonen heter det:

Dette er gjerne eksisterende reiselivs- og/eller hytteområder, der denne næringen kan utvikles videre mot at det igangsettes avbøtende tiltak med kanalisering av ferdsel og aktiviteter bort fra nasjonalt villreinområde, gjerne lokalt i utviklingsområdet.

Det er sannsynlig at godt tilrettelagte løyper og stier/turveger og andre aktivitetsområder som ligger ved slike områder blir benyttet, særlig av barnefamilier, eldre og i dårlig vær, da det ikke frister å gå inn i snauffjellet.

I handlingsdelen til regional plan er det listet opp mange kanaliseringstiltak i slike områder. Gjennomføring av disse tiltakene fører til at videre utvikling kan realiseres i området i samsvar med godkjente planer, attraktiviteten i området øker, samt at slike tiltak sannsynligvis fører til at flere vil benytte de godt tilrettelagte områdene i nærmiljøet, i stedet for å søke innover i villrein fjellet.

Utviklingsområdene er områder der det oftest er eksisterende infrastruktur i form av godkjent drikkevann og avløpsanlegg og helårs bilveger.

Det er viktig å utnytte eksisterende infrastruktur og samle utviklingen i områder som allerede er tatt i bruk, og ta vare på de store friluftsområdene.

I flere av disse områdene eksisterer det i dag godkjente kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Utviklingssonen inneholder det vesentligste av reiselivsvirksomheter og fritidsbebyggelse. Den har stor betydning for næringslivet i regionen, og dermed samfunnet som helhet. Samtidig er deler av sonen leveområde for villrein. Hytter og reiselivsbedrifter har behov for utvikling av infrastruktur.

Det skal legges stor vekt på samfunnsmessig utvikling som tar hensyn til villreinen. Det kreves avbøtende tiltak for å dempe ferdsel og aktiviteter inn i villreinområdet.

3.3 Kommunale planer

Kommunal planstrategi 2012 – 2015

Planstrategien fremhever at det er en prioritert oppgave å revidere kommuneplanens arealdel. Det kommer mange henvendelser fra grunneiere/publikum om byggetiltak i områder som ikke er hjemlet i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel (1993)

Området ligger i LNF4, hvor det heter:

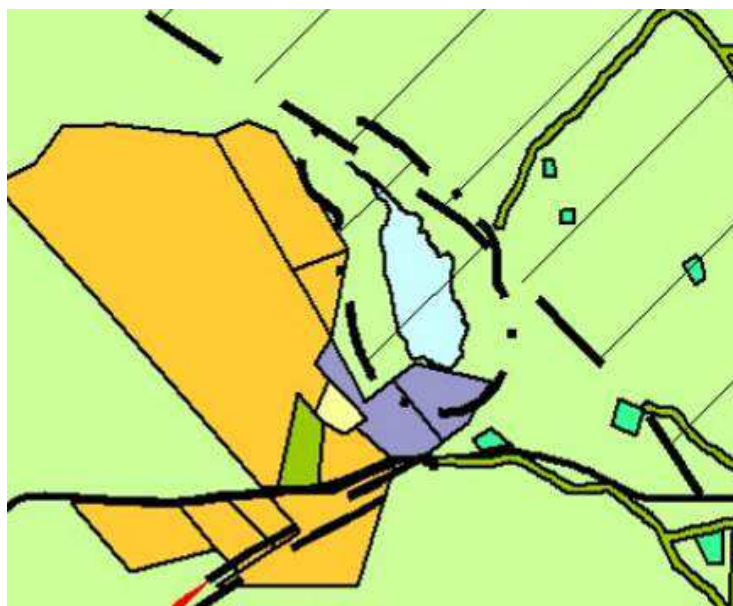
Dette er utmarksområder som ikke er bebyggt med bolig og ervervsbebyggelse i dag.

Det skal føres en streng dispensasjonspraksis for ny bolig og ervervsbebyggelse i disse områdene. I LNF4- områdene er det særlig viktig at de større sammenhengende natur- og friluftsområdene ikke stykkes opp med ny fritidsbebyggelse. Utbygging skal skje etter vedtatt kommunedelplan. Det skal føres en streng dispensasjonspraksis for ny fritidsbebyggelse.

I LNF4- området kan godkjente disposisjonsplaner i medhold av vedtekt til PBL § 82 gjennomføres.

Forslag til ny arealdel (kommuneplanens arealdel 2014-2027: 1. gangs offentlig ettersyn

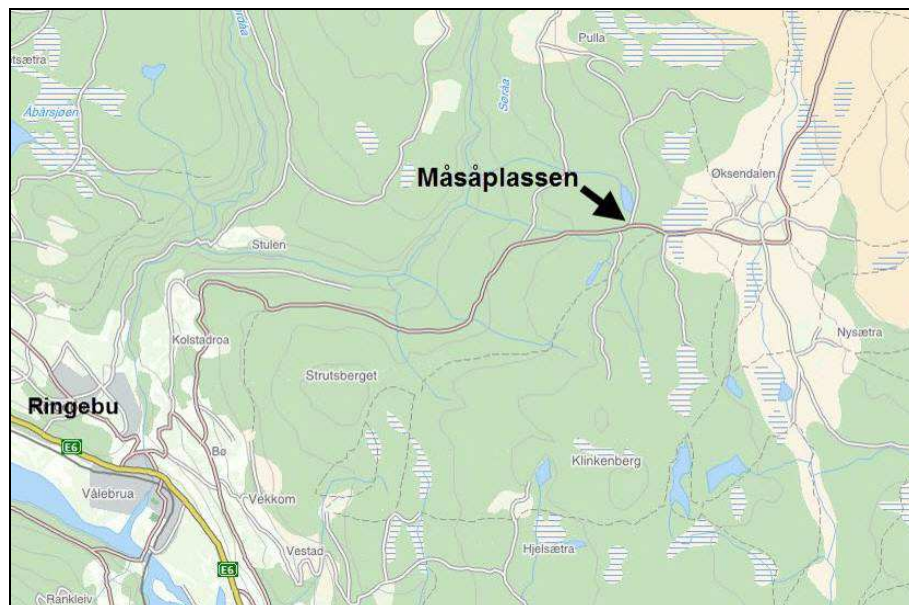
Planområdet er her avsatt til nåværende boligbebyggelse, idrettsanlegg, næringsbebyggelse og LNF, samt framtidig fritidsbebyggelse.



Utsnitt av forslag til kommuneplanens arealdel 2014-2027

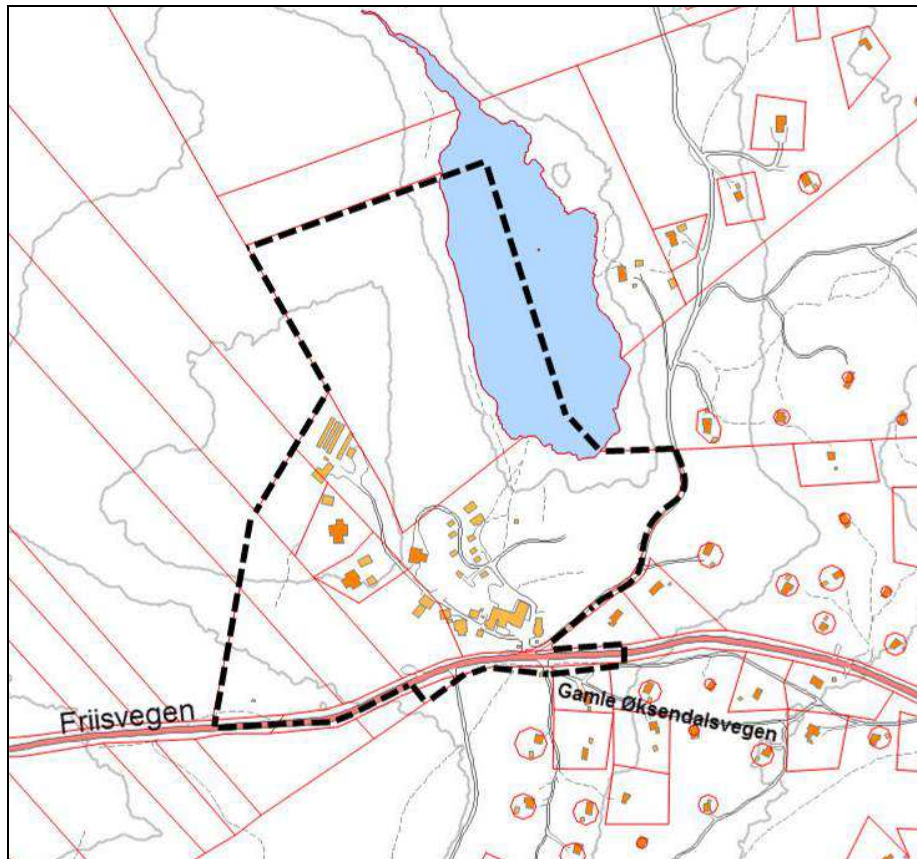
4. Dagens situasjon – beskrivelse av området

4.1 Beliggenhet og omgivelser



Oversiktskart (Ringebu kommune)

Måsåplassen ligger i direkte tilknytning til fylkesveg 385 Friisvegen (nedenfor bom/vinterstenging), 11,5 km fra Ringebu. Det er kort avstand til høyfjellet, et stort tursti-/skiløypenett, sykkelveger og seterområdet Øksendalen.



Situasjonskart planavgrensning. (kartgrunnlag: Ringebu kommune, mgd.no)

Planområdets avgrensning er gitt av eiendomsgrenser i vest og nord, midtlinjen i Måsåtjønnen og vegene i øst og sør.

4.2 Bebyggelse, næring, servicetilbud

Kartet over viser bebyggelsesstrukturen ved Måsåplassen og den nærmeste hyttebebyggelsen rundt planområdet. Videre langs Gudbrandshaugen mot nord, og Høgåsvegen og Røsmyrvegen mot sør er det ca 150 hytter innenfor normal gangavstand.

Butikk og kafé:



Kafé- og service-/forretningsbygg

Nærbutikken Måsåplassen ble åpnet i februar 2009 og har økt servicegraden for egne kunder, hytteeiere og for lokalbefolkningen. Butikken danner fortsettelsen på kafeen/servicebygget, og kompletterer dette bygget svært bra.

Campingplass, serveringsstue:

Campingområdet ligger ned mot Måsåtjønn og utgjør i dag ca. 14 daa.



Campingplassen sett nedenfra ved Måsåtjønn.



Fra vegen gjennom campingområdet



Serveringsstua «Jegern» under bygging høsten 2014

Utleiehytter:



Utleiehytter i felt U1 med utsikt over Måsåtjønn

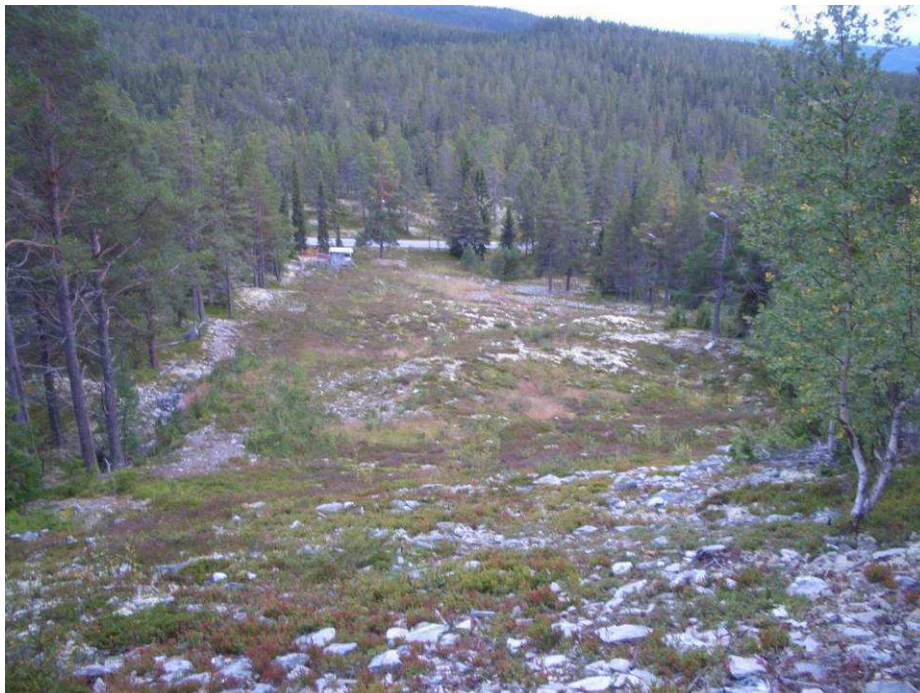
Det er 12 utleiehytter i området i dag. Disse er primært lokalisert nordvest for turistsenteret. I tillegg er det flere leiligheter til utleie.



Hus med utleieleiligheter

Alpinbakken

Det er et skitrekk med tilhørende bakke i området– ”Lille Kitzbühel”. Anlegget egner seg godt til nybegynnere og for snowboard og er populær blant barnefamilier, for eksempel i påsken.



Alpinbakken

Boliger

I dag er det mørkt tømmer/tre som er gjennomgående for bebyggelsen i hele området. Fra rene lafta hytter til boliger med både laft og stavlaft. Det er to nyoppførte boliger og i planområdet hvor arkitekturen er basert på lokal byggeskikk.



Eksisterende boliger

4.3 Naturgrunnlag og –verdier

Området består hovedsakelig av blandingsskog med fjellbjørk og furu med noe innslag av gran. Bunnsjiktet består av lyng, lav og mose.



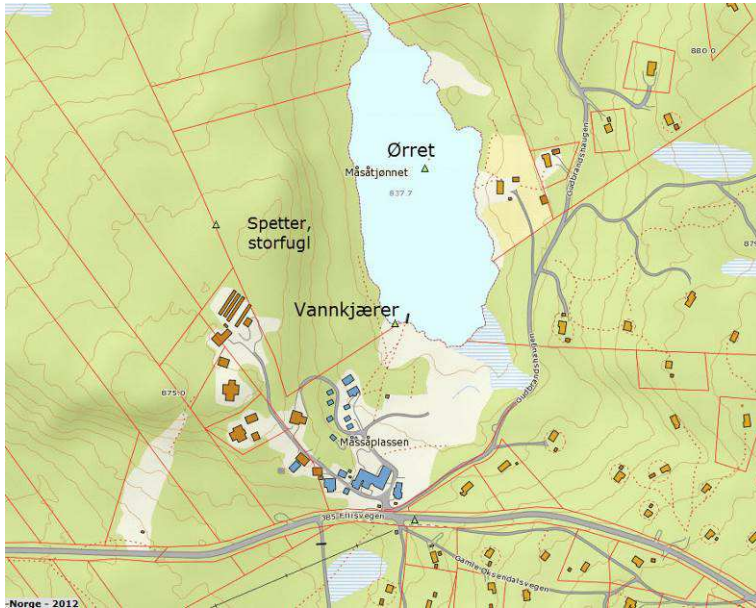
Fra nordre del hvor det foreslås nye fritidsboliger

På sørsiden av Måsåtjønnen er det lav og spredt blandingsskog, mens det i sørenden er gress, vier og lave busker. Måsåtjønnen er relativt grunt. Vannet har utløp i Bustulsbekken/Sagbekken som videre renner ut i vassdraget Søråa. Den økologiske tilstanden er antatt god (Vann-nett.no).

Det er foretatt søk i eksisterende og tilgjengelig kunnskap gjennom Artsdatabankens artskart¹ og Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning². Planområdet er like innenfor det som er registrert som leveområde for villreinen i Rondane, men denne avgrensningen antas å være grov.

¹ Artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no>)

² Miljøstatus i Norge (<http://www.miljostatus.no/kart>)



Utsnitt fra artskart

Det er registrert livskraftige arter som ørret, vannkjærer (bille) og svært mange fuglearter, inkl. storfugl innenfor området. Det er ikke registrert truede arter i planområdet.

4.4 Landskap og topografi

Området hører til landskapsregion 14, Fjellskogen i Sør-Norge i Skog og landskaps nasjonale referansesystem. Regionen er kjennetegnet større sammenhengende fjellskoger, storkupert hei, lite løsmasser, fjellbjørkeskog og glissen barskog.

Nærområdet er også preget av utstrakt hyttebygging. Måstjønnnet ligger på 837,7 moh. mens det høyeste punktet (på toppen av alpinbakken) ligger på 875,0 m. Planområdet ligger på øst- og sørsiden av dette høydedraget. Campingområdet og serviceområdet er relativt flatt.

Bebyggelsen i planområdet er lite eksponert på grunn av høy og relativt tett vegetasjon.



Avstandsbilde fra Røsmyrvegen gir et inntrykk av landskapstypen. Bekkedalen med Søråa kan skimtes til venstre. Planområdet ligger nede midt i bildet.



Planområdet sett fra setervollen på østsida av Måsåtjønnen



Planområdet sett fra lenger opp i Friisvegen. De to nordlige bolighusene kan ses herfra.

4.5 Friluftsliv



Sørenden av Måsjøen

Området ligger i naturskjønne omgivelser, og spesielt utsikten til Måsjøen er fin.

Området ligger i umiddelbar nærhet til skiløyper, vandrestier og det er muligheter for vannaktiviteter. Det er et omfattende skiløypenett med nærhet til Trolløypa mellom Rondane og Lillehammer.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ved Oppland fylkeskommunes kulturminnebefaring i oktober 2012 ble det ikke funnet automatisk fredete kulturminner.

4.7 Trafikkforhold, atkomst

Fv. 385 Friisvegen forbinder Ringebu med Atnadalen. Det er fast dekke, opparbeidet i ca. 6 meters bredde. Vegen er vinterstengt ca 3 km lengre øst. Måsåplassen har en noe utflytende hovedavkjørsel og deler avkjørselspunkt med hyttevegen Gudbrandshaugen. Det er ikke bussforbindelse eller holdeplass langs Friisvegen.



Avkjørselen fra Friisvegen sett vestfra

4.8 Teknisk infrastruktur

Varmesentral / Bioenergi:



Varmesentral

I 2009 ble det etablert egen varmesentral for området. Det fyres med biobrensel/flis. Plan- og bygningslovens (TEK10) krav om alternative energikilder er oppfylt.

Det er lagt ned rørledninger til hele Måsåplassen og tilhørende bygg/anlegg. Miljøvennlig og bærekraftig energi er viktig både for driften i dag, framtidige interne og eksterne prosjekter.

Renovasjon:

Containere er i dag lokalisert ved Friisvegen 125 m nedenfor avkjøringen til turistsenteret

Det planlegges å etablere ny miljøstasjon med molok-løsning på andre siden av Friisvegen. Hoveddelen av en slik løsning ligger under bakkenivå - store sekker heises opp.

Vann-/avløp og strøm:

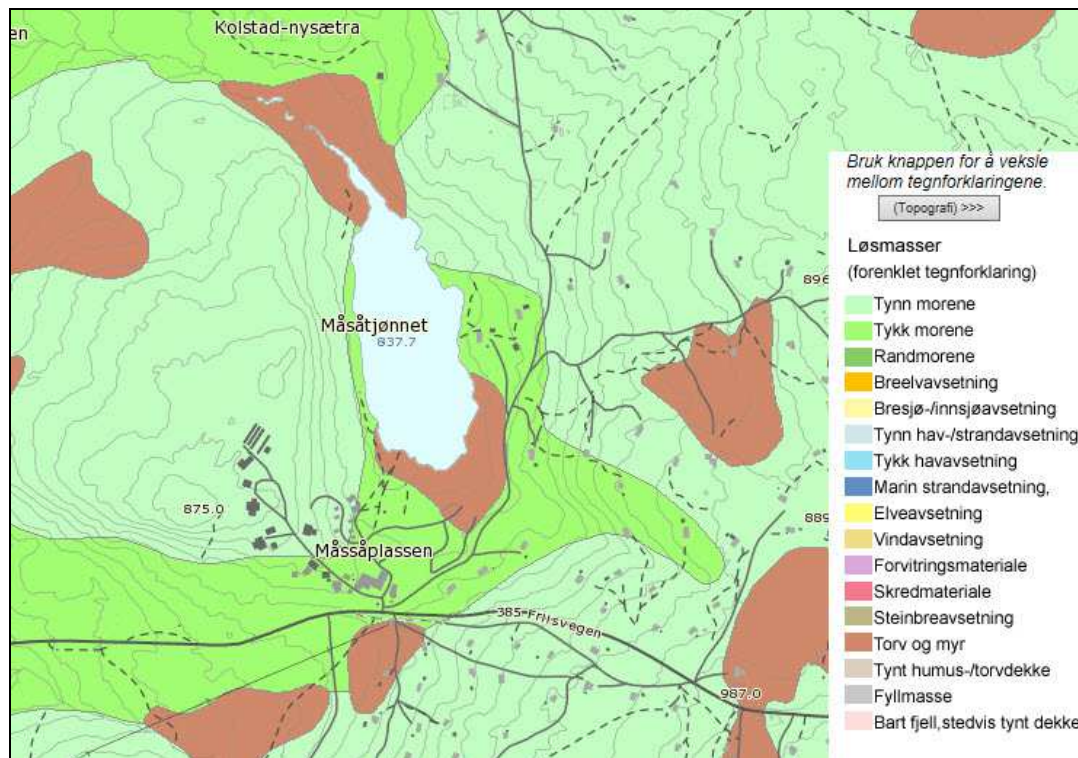
Vannforsyning fra eget godkjent privat vannverk – boret brønn. Det er god kvalitet og mengde vann.

Avløp går til etablert infiltrasjonsanlegg beliggende ved Friisvegen.

Strøm og telefon og WIFI finnes også i hele området i dag.

4.9 Grunnforhold

Grunnen består av tynn morene i lisidene opp mot toppunktet, tykk morene på de flatere områdene og torv og myr ved sørenden av Måsåtjønnen.



Løsmassekart (NGU.no)

4.10 Spesielle miljøforhold, støy og luftforurensning

Det er ingen kjente problemer knyttet til miljøforhold i området.

4.11 Risiko og sårbarhet

Området er ikke utsatt for flom eller ras. Risiko for naturverdier utredes i konsekvensutredningen. Det vises til vedlagt ROS-analyse.

5. Planforslaget

Forslagsstiller ser det som viktig å spille på lag med de naturgitte forhold og tilpasse planlagt utbygging til lokal byggeskikk. Dette innebærer god landskaps- og terrengtilpasning. Det er derfor bl.a. gitt bestemmelser om bebyggelsens fargebruk, hovedmøneretning, terrenginngrep og istandsetting m.m.

5.1 Bebyggelse og anlegg

For alle felt gjelder bl.a. bestemmelser om matte, mørke og naturlige farger på fasader og tak. Oppstugu er tillatt.

Frittliggende småhusbebyggelse: (B1 og B2) Eksisterende og nye boliger

Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr tomt er 300 m² inkl. to p-plasser på terreng og garasje/uthus. I B2 skal vært enkeltbygg ikke overskride 150 m².

B1 utgjør de tre eksisterende boligeiendommene. I B1-1 tillates en boligenhet over garasje med maksimal BRA 100 m².

Ny boligtomt B2 er plassert på planområdets høyeste punkt, på en skogkledt kolle over dagens alpinbakke. Eksponeringen gjør det derfor naturlig å dele opp bygningsmassen for å unngå uheldig landskapsvirkning. Atkomst er via forlengelse av eksisterende vei til boliger og næringsområdet. Som for fritidsbebyggelsen er det utformet bestemmelser som legger vekt på utforming tilpasset byggeskikken på stedet, videreføring av lokale tradisjoner og når det gjelder form, farge, funksjon, byggeskikk utnyttingsgrad og høyder på bygg.

Møne- og gesimshøyde skal ikke være høyere enn henholdsvis 9,5 og 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. For B2 gjelder hhv. 6,5 og 3,5 m.

Fritidsboliger (FB1-FB5)

Byggeskikk og estetikk: Lokale tradisjoner og byggeskikk skal følges når det gjelder form, farge, funksjon, hyttestørrelse/utnyttingsgrad og høyder på bygg. Reguleringsbestemmelsene fastsetter at det må tas hensyn til landskap/terreng og vegetasjon. Videre ønskes:

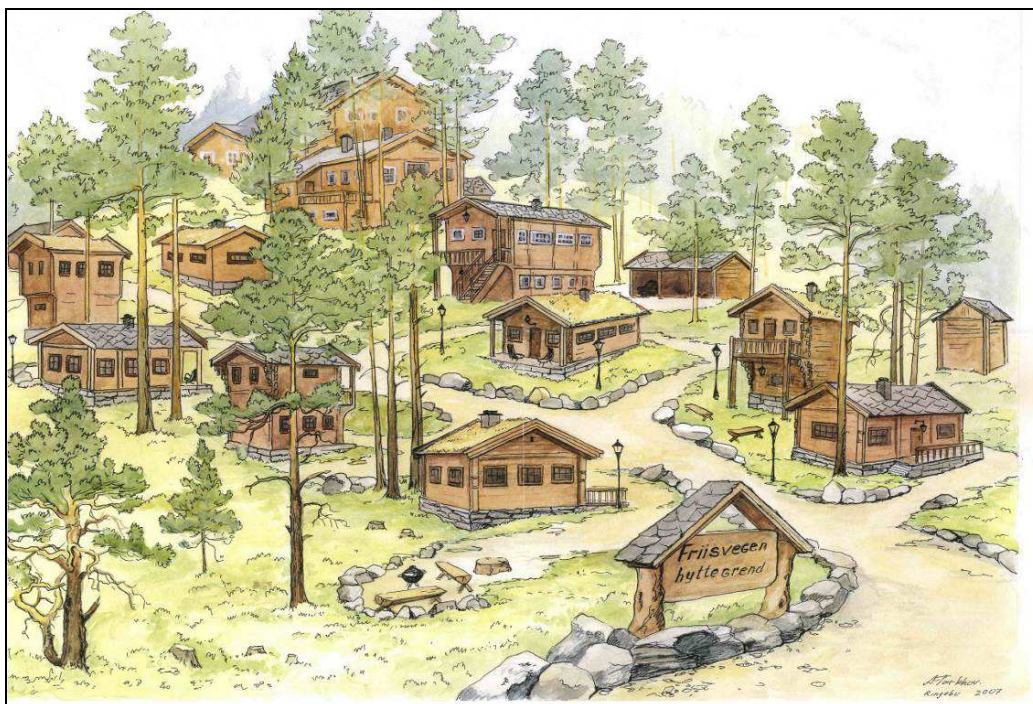
- Unngå for mye utsjaktning av terreng: tilpasse hytta til terrenget og ikke omvendt.
- Konkrete bestemmelser for materialbruk fasader og tak, farger, mønehøyder, takvinkler
- Bebyggelse i tundannelser

Det er planlagt to områder for frittliggende fritidsbebyggelse; FB1 ned mot Friisvegen og FB2-5 i nordre del.

Generelt for begge områdene gjelder at bebyggelsen skal ha en utforming tilpasset byggeskikken på stedet. Hovedmøneretning er langs den lengste delen av bygningen og bør være på langs av terrengkotene.

Takvinkel skal være mellom 20 og 34 grader. Tak skal tekkes med torv, takshingel, takstein eller skifer. Gesimshøyde settes til maks. 2,8 m over topp grunnmur, mens mønehøyden kan være maksimalt 6,5 m regnet fra godkjent planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Bebyggelsens fasader skal ha mørke, matte og naturlige farger.

Felt FB1: (Friisvegen hyttegrennd): Feltet er ikke oppdelt i tomter, men ved det enkelte byggetiltak skal det lages situasjonsplan som viser tenkt utnytting og mulig tomteinndeling for hele feltet. Maks BYA = 150 m² pr tomt og inndeling i mellom 12 og 19 tomter. De har en sentral beliggenhet langs Friisvegen ved turistsenteret, langs ny atkomstvei.



Illustrasjonstegning som inspirasjon for Friisvegen hyttegrend. Eksisterende boliger ses på toppen.

Det foreslås maksimalt bebygd areal BYA= 150 m² pr tomt hvorav hovedbygg utgjør maks. 120 m². I dette inngår to parkeringsplasser. Det kan bygges garasjer, annek og uthus med BRA inntil 30 m².

Den sentrale beliggenheten, nærhet til serviceområde m.m. gjør det aktuelt med tilrettelegging for utleie.

Felt FB2-5: Her er det planlagt 15 tomter med gjennomsnittlig størrelse på ca. 780 m². Området ligger skjermet sett fra det øvrige planområdet, hovedsakelig nordvestvendt på relativt flate tomter, med utsikt mot Rondane. Atkomst er via ny vei 6 gjennom FB1.

Maksimalt BYA = 200 m² pr tomt. I dette inngår parkeringsareal på tomtene (2 parkeringsplasser). Hovedbygget kan utgjøre maks. 150 m² Garasje, annek og uthus kan utgjøre maksimalt 30 m² hver. Bygges det to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform, og maksimalt 8 meter fra hverandre. Hyttene skal være i én etasje, eventuelt med oppstugu/hems.

Fritids- og turistformål (FT1-FT3): Campingplass med utleiehytter

Her kan det etableres en kombinasjon av utleiehytter og andre anlegg tilrettelagt for turister (lekeplass, aktivitetsområder). Det foreslås maks. seks utleiehytter i hvert felt med maksimalt bebygd areal på 100 m².

Eksisterende campingområde (FT1 og FT2) forskyves nordøstover. Gjester i dette området vil kunne benytte sanitæranlegget i kjelleren på servicebygget som er planlagt utbedret og utvidet.

Næringsformål (N1-N4): Kafé, service og forretningsbygg

N1-N3 omfatter bebyggelse rundt tunet med kafé og forretningsbygget. Eksisterende servicebygg planlegges utvidet til å inneholde:

- utvidede sanitærfasiliteter med velværeavdeling
- kursfasiliteter

- inneaktiviteter for barn
- 2-4 utleieenheter

Videre vil det bli utviklet integrerte utearealer som vil bidra til å øke den totale servicegraden. Dette er planlagt plassert som et tilbygg på vestsiden av kafébygget, vist i bildet under. Tilbygget vil få tilsvarende volumer og stiluttrykk som dagens bygg, og plasseres inn i skråningen med sokkeletasje.



Planlagt område for utvidelse av servicebygg

N4 omfatter serveringsstua «Jegern» ned mot Måsåtjønnen.

Utleiehytter (U1-U3):

Det foreslås tilrettelegging for mellom 12 og 15 nye utleiehytter som naturlig integreres sammen med eksisterende enheter i felt U1, U2 og U3. Videre planlegges utvidelse/tilbygg på flere av de eksisterende enhetene slik at disse vil fremstå som mer attraktive.



Areal planlagt for to nye utleiehytter i felt U2.

Avløpsanlegg (A1-2)

Eksisterende infiltrasjonsanlegg fastsettes i reguleringsplankartet.

Renovasjonsanlegg (BRE)

Det avsettes et areal til felles avfallscontainere på sørsiden av Friisvegen. Dette er ment å være felles for de mange hytteeiendommene langs Gudbrandshaugen, Gamle Øksendalsveg, Høgåsvegen, Røsmyrvegen og lengre inn ved Øksendalen.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger og fortau, annen veggrunn

Bredden på veger er satt ut fra forventet trafikk og bruk. Det er regulert areal til grøfter, skjæringer og annet sideareal langs Friisvegen, i beregnet skjæring i ny atkomstveg og langs eksisterende smal internveg mellom N1 og N2. For øvrig er det forutsatt at behov for grøfter vurderes ved opparbeidelse.

V1: Hovedatkomsten til turistsenteret strammes opp og Gudbrandshaugen ledes via samme avkjørsel. Avkjørselens bredde blir 7,0 m mot Friisvegen. Atkomsten leder videre til parkeringsplassen foran kafé-/forretningsbygget og øvrige eksisterende atkomstveger.

V2: Eksisterende veg forbi driftsbyggene reguleres i 3,0 m bredde slik den er opparbeidet i dag. Tilgrensende bygninger ligger svært tett på vegen, og grøfteareal/sideareal er regulert som buffer. Det er ikke opparbeidet grøft i dag. Dette må vurderes på stedet. Vegen vil fortsatt fungere som en intern forbindelse.

V3 og fortau: Følger dagens forbindelse rundt kafé-/forretningsbygget (N1) og videre til fritids-/turistområdet. Reguleres i 4,0-5,0 m bredde. Langs kaféen og forretningens øst- og nordside er det noe trangt, og det kan derfor anlegges/markeres fortau/gangsoner for å etablere en sikker passasje for gående.

V4: Atkomst til utleiehytter i U2/U3 og boligeiendommen B1-1 reguleres i hovedsak som opparbeidet, med total bredde inkl. sideareal 4,0 m. Har ikke grøft i dag.

V5 og V6: Atkomst til serveringshytte (N5) og friområder ved Måsåtjønn. Reguleres med total bredde hhv 5,08 og 3,0 m.

V7: Ny atkomstveg som tar utgangspunkt i eksisterende avkjørsel til dagens miljøstasjon ved Friisvegen. Reguleres med total bredde 8,0 m. Det er foretatt en beregning av skjærings- og fyllingsbehov som grunnlag for veglinja. Veien leder inn til nye Friisvegen hyttegrend (FB1), inkludert stikkveger med bredde 6,0 m.

V8: Ny stikkveg fra V7 fram til alpinbakken med parkering. Regulert bredde 7,0 m. Behov for grøft/sideareal utgjør anslås til 1,5 – 2,0 m.

V9: Ny atkomstveg til FT3 og B2: Formålsbredde 5,0 m inkl. sideareal.

V10: Ny atkomst til FB2-5: Formålsbredde 6,0 m inkl. sideareal.

V11: Friisvegen reguleres slik den er opparbeidet, med bredde 6,3 – 6,7 m.

Det er avsatt annen veggrunn – grøntareal langs Friisvegen (vegrylling), mot Gudbrandshaugen (skråning) og der det blir behov for skjæring og fylling som langs V7.

Parkering

P1: Parkeringsplassen foran kafé- og forretningsbygget videreføres. Langsgående parkering på østsiden egner seg for korttids kundeparkering for gjester som skal videre til utleiehyttene. Det er plass til rundt 12 personbiler.

P2: Ny parkeringsplass som supplerer til hyttene i Friisvegen hyttegrend (FB1) og for korte stopp ved levering av avfall. Arealet rommer ca. 25 personbiler.

P3: Ny parkeringsplass mellom fritids- og turistområdet FT3 og friområdet/ny skibakke i F2. Plass til ca. 30 biler.

Teknisk infrastruktur

Det vil bli sett på videre kapasitetsøkning for vannverket i forbindelse med utviklingen av bedriften. Ytterligere behov for vann løses med flere borebrønner. Disse er ikke eksakt plassert i plankartet, men reguleringsbestemmelsene tillater plassering av brønner i felt F3, F4, F5 og LNFR-F inntil veg. Det skal utarbeides VA-plan før gjennomføring av tiltak i tråd med planen.

Dagens avløpsanlegg må muligens omprosjekteres noe og modifiseres før evt. nye enheter kan knyttes seg til. Dette bl. a med et forfilter.

Alle ledninger skal gå i jord.

5.3 Grønnstruktur:

Det er planlagt for gjennomgående grønnstruktur og kobling av området opp mot eksisterende turstier og skiløyper i friluftsområdene omkring planområdet.

Friområder: F1-F8:

F1 og F2 er planlagt som et aktivitetsområde ved sørenden av Måsåtjønnen. Dette er aktiviteter som tennisbane, lekeplass, badstue, grillplasser, wc-bygg.

I F2 er det planlagt rulleskiløype/skiløype i en sløyfe langs vestsiden av Måsåtjønnen. Denne forutsettes detaljert i byggefasen, sammen med nødvendig infrastruktur for at anlegget skal være tilgjengelig for alle. I tillegg planlegges dagens skibakke flyttet hit. Ved å flytte skileik hit samles aktivitetene til området ved Måsåtjønn, man får kort vei til varmestua «Jeger'n» i (N4). Samtidig ligger terrenget her skygge større deler av dagen og snøen vil vare lenger utover våren. Det er kun aktuelt med et lite tautrekk som i dagens bakke. Atkomst mellom regulert veg og bryggeanlegg i felt SB skal være universelt utformet.

Øvrige friområder F3-F8 fungerer hovedsakelig som buffersoner/vegetasjonssoner bortsett fra F7 hvor det tillates skilting, flaggstenger, benker mm.

5.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsområde

LNFR-F-arealene reguleres for å ivareta naturverdier og av friluftshensyn.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde (SF)

Sikring av Måsåtjønnen som friluftslivsområde vurderes som det sentrale når det gjelder bruken av området. Dette innebærer mulighet for ulike aktiviteter som bading, isbane, padling, fiske o.l.

Bryggeanlegg (SB)

Her tilrettelegges for enkle bryggeanlegg tilsvarende det som eksisterer i dag og i tillegg et rullestoltilpasset bryggeanlegg.

6. Konsekvensutredning

Området er ikke tidligere regulert og det er derfor ikke foretatt utredninger tidligere. I det følgende er det gitt en tematisk oversikt over problemstillinger med mulige virkninger. Relevante tema er valgt ut fra forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg III, bokstav b) om rammer for krav til innhold i konsekvensutredningen.

Metode

I konsekvensutredningen vurderes konsekvensene ut fra hva gjeldende planstatus gir adgang til å benytte området til. Konsekvensutredningen tar utgangspunkt i metodikk beskrevet i vegvesenets *Håndbok 140 Konsekvensanalyser* om ikke-prissatte konsekvenser, men i en forenklet versjon tilpasset størrelsen på planområdet og omfang av planforslaget. **Verdi** av dagens situasjon og **omfang** av planforslaget er vurdert for utredningstemaene **Naturens mangfold** og **landskapsbilde** som er nevnt spesielt i planprogrammet.

Verdi		Ingen verdi		
		Liten	Middels	Stor
Omfang	Stort positivt	Meget stor positiv konsekvens (++++)	Stor positiv konsekvens (++++)	Middels positiv konsekvens (+++)
	Middels positivt			
Lite positivt	Intet omfang	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)
	Lite negativt			
Middels negativt	Stort negativt	Meget stor negativ konsekvens (----)	Stor negativ konsekvens (---)	Middels negativ konsekvens (--)
	Middels negativt			
Lite negativt	Intet omfang	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (+++)	Stor positiv konsekvens (++++)
	Lite positivt			

Konsekvensvifta. Grad av konsekvens finnes ved sammenstilling av verdi og omfang.

Datagrunnlaget baseres på kjent kunnskap i form av databaser (ulike kartinnsynsløsninger som NVE, Miljøstatus). Det vil bli gjennomført nye undersøkelser der dette viser seg nødvendig.

Behov for eventuelle avbøtende tiltak er vurdert. Både for hvert utredningstema og i sammenstillingen skal konsekvenser av planen skal avveies opp mot 0-alternativet.

6.1 Naturens mangfold

Planprogrammet:

Konsekvenser for biologisk mangfold, herunder spesielt villrein skal utredes.
Metode/vurdering: Beskrivelse av kjent kunnskap, konsekvensvurdering med bruk av Rondaneplanen med tilhørende utredninger.

Dagens situasjon, verdi:

For beskrivelse av **naturmangfoldet** i planområdet vises til kap. 4.3.

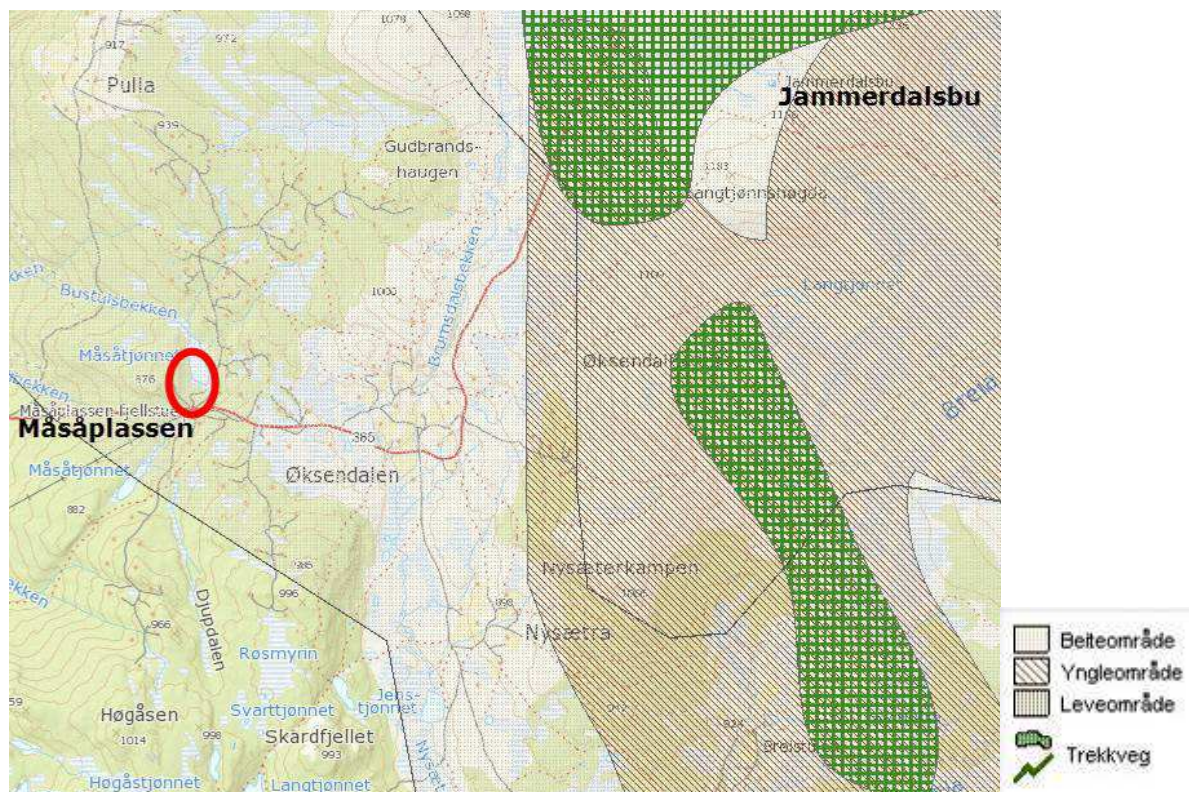
Villrein:

Området ligger i utviklingssonen i Regional plan for Rondane og Sørnkletten. Her er det lagt vekt på samfunnsmessig utvikling, og det stilles krav om kanalisering av ferdsel for å dempe ferdsel og aktivitet inn i villreinens leveområde.

Måsåplassen har en beliggenhet inntil Friisvegen og sentralt i et større sammenhengende hytteområde.

I den definerte utviklingssona er det fra før betydelig menneskelig aktivitet, og det kjøres bl.a. løypemaskiner.

Både sommerstid og vinterstid er det populært å ferdes i høyfjellet, til bl.a. turistforeningens hytte Jammerdalsbu, og det er topper i nærområdet som ligger i fin avstand fra hytteområdene (Oppbekkfjellet, Øksendalfjellet og Langtjønnhøgda). De mest sårbare områdene for villreinen er de registrerte yngleområdene og trekkvegene som ligger like øst for Måsåplassen/Øksendalen.



Villreinens yngleområder og trekkveier. Kart: www.miljostatus.no

I regional plan heter det:

I handlingsdelen til regional plan er det listet opp mange kanaliseringstiltak i slike områder (utviklingszone, sone 3). Gjennomføring av disse tiltakene fører til at videre utvikling kan realiseres i området i samsvar med godkjente planer, attraktiviteten i området øker, samt at slike tiltak sannsynligvis fører til at flere vil benytte de godt tilrettelagte områdene i nærmiljøet, i stedet for å søke innover i villrein fjellet.

Verdivurdering: Landskapsøkologiske sammenhenger, vannmiljø og naturtyper på land og vann vurderes å ha en god tilstand. Iht. metodikken settes verdien derfor til **middels**.

Omfang

Området vil bli noe forringet som naturområde, og omfanget av planforslaget vurderes derfor å gi et **lite negativt omfang**.

Konsekvenser:

Naturmangfold generelt:

For å gjennomføre utbyggingen må det gjøres terrenginngrep (fyllinger og skjæringer) langs nye veier og på tomter.

Grovt regnet er ca 60 daa av planområdet (inkl. alpinbakken) i dag påvirket gjennom bebyggelse, veger, planering eller andre anlegg. Planforslaget medfører et tillegg til dette på ca. 30 daa hvor uberørt terreng reguleres til arealer hvor det tillates tiltak. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at mest mulig av eksisterende vegetasjon på tomtene skal ivaretas, både med tanke på naturmiljø og landskap, slik at det reelle tallet vil bli mindre.

Registreringene som er gjort i planområdet består ørret og vannkjærer ved Måsåtjønnen, samt en rekke fuglearter som i liten grad er bundet til faste lokasjoner. Det er ikke registrert at storfugl bruker området som spillplass, til det ligger området trolig for nært dagens bebyggelse.

Naturmangfoldet påvirkes i en viss grad av planforslaget. Påvirkninga skjer for det meste i nordre og vestre del av planområdet hvor det foreslås utbygging i hittil uberørte områder.

Vurdering av kunnskapsgrunnlaget (nml § 8) og konsekvenser etter sjekkliste utarbeidet av Gjøvik kommune:

Tema	Kilder
<p>Hvilke landskap, økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?</p> <p>Fjellskog med fjellbjørk og glissen barskog. Fjellvann.</p>	<p>Direktoratet for naturforvaltning (DN) WMS</p> <p>Skog og landskap</p>
<p>Hvilke effekter vil planen ha på landskap, økosystemer, naturtyper og arter?</p> <p>Planforslaget gir arealbeslag og fjerning av vegetasjon som i noen grad kan gi mindre fugler, men dette vil ikke ha vesentlig betydning for økosystemet og helheten i naturområdet.</p>	<p>Vurdering av plankonsulent</p>
<p>Vil planen påvirke truede og nær truede <u>arter</u> på Norsk rødliste for arter 2010?</p> <p>Nei</p>	<p>Artsportalen hos Artsdatabanken</p> <p>Artskart hos Artsdatabanken</p>
<p>Vil planen påvirke truede og nær truede <u>naturtyper</u> på Norsk rødliste for naturtyper?</p> <p>Nei</p>	<p>Naturtypebasen hos Artsdatabanken</p>
<p>Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?</p> <p>Nei</p>	<p>Rødlista og artsportalen</p> <p>Naturtypebasen hos Artsdatabanken</p>
<p>Vil planen påvirke verneområder, nærrområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?</p> <p>Nei</p>	<p>WMS, DN</p>
<p>Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?</p> <p>Nei</p>	<p>Naturbase, DN</p>
<p>Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?</p> <p>Nei</p>	<p>Miljøregistrering i skog, Norsk institutt for skog og landskap</p>
<p>Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?</p> <p>Nei</p>	<p>INON i Norge, DN</p>
<p>Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?</p> <p>Nei</p>	<p>Naturbase, DN</p>
<p>Er det kunnskapsmangel? Nei</p>	

Villrein

En foretting og videreutvikling av turiststedet vil kunne bidra til noe større trafikk hit av både turgåere/skiløpere og kjøretøy på Friisvegen. Det er relevant å se på planområdet i sammenheng med nye utbyggingsarealer i forslag til ny arealdel i kommuneplanen. Her er det innstilt godkjenning av nye fritidsboligområder også nærmere villreinområdet enn i planområdet, nord for planområdet.

Totalt antall sengeplasser

Det er 14 eksisterende utleieenheter med i snitt 5 plasser som gir totalt 60 sengeplasser. Det er 4 eksisterende dobbeltrom med 2 plasser som gir totalt 8 plasser. I tillegg kommer tre hytter uten eget toalett. Totalt **90 varme sengeplasser**.

Etter vedtak av reguleringsplanen planlegges det:

N1: 2-4 nye utleieenheter knyttet til hovedbygget i N1 med 7 plasser i snitt som gir maksimalt **28 plasser**.

U1-3: Opp til 15 nye utleieenheter ved fortetting av eksisterende område i U1-U2 med i snitt 7 plasser i hver som gir en økning av utleiekapasitet på **105 plasser**.

FT1-3: Det tillates maks. 6 hytter i hvert felt, med maks 7 sengeplasser i hver. Gir **126 plasser**.

FB1-5: Planen gir rom for ca. 30 fritidsboliger (ikke regulert tomtegrenser i FB1). Med et snitt på fire besøkende pr hytte gir det **120 personer**.

Totalt gir dette $90 + 105 + 126 + 120 =$ **maksimalt 441 sengeplasser**. Det er imidlertid sjelden fullt belegg på utleiehytter da mange av de som for eksempel bor på utleiehytter med 7 plasser som regel er ferre; ca. 3,5 i snitt. Det vil heller aldri være fullt belegg på alle private hytter.

Avbøtende tiltak/kanalisering av ferdsel

Planforslaget legger opp til at eksisterende skibakke flyttes over mot Måsåtjønnen (felt F2). Dermed samles aktiviteter her hvor det også planlegges nye tiltak som tennisbane, sløyfe med asfaltert rulleskiløype + skiløype på vestsiden av Måsåtjønn, grillplasser, badstue og WC-bygg. På sikt ser man for seg å lyssette en del av løypa langs Måsåtjønnen. Fra før har det vært lekeplass og moderat aktivitet ved tjernet, og det er i det siste bygget en serveringsstue. Planforslaget er derfor en oppfølging av foreslåtte kanaliseringstiltak i regional plan.

I nærområdene er det et godt utbygd merket løypenett sommer og vinter med forbindelse til Trolløypa.

Avstanden fra Måsåplassen og inn til kalvingsområdene er 3 km. Derfor er kanalisering av ferdsel i vintersesongen særlig viktig.

Ulike kartlegginger gjennomført av blant annet Østlandsforskning viser at 80- 90% av ferdselen i fjellet om vinteren skjer i skiløypenettet. En svært liten andel beveger seg utenfor løypenettet.

Kartlegginger viser også at i områder hvor det er godt tilrettelagt for aktiviteter i nærheten av hyttene, holder folk seg i nærområdet. Jo større tilrettelegging – jo mindre ferdsel inn i fjellet mot villreinens funksjonsområde. Nye tiltak øker attraktiviteten ved Måsåplassen og vurderes å være betydelige bidrag til kanalisering av ferdsel.

Det er vurderes ikke at det er behov for ytterligere merking eller omlegging av løyper i nærområdet. Eventuell omlegging av løyper lenger inn i fjellet vil være en prosess med samarbeid mellom bl.a. turistforeningen, kommunale og regionale myndigheter.

Samlet vurdering:

Samlet sett vurderes at **konsekvensen** til å være **ubetydelig** for naturverdier.

6.2 Landskaps-/terrengtilpasning, volum og estetikk

Planprogrammet:

Konsekvenser for landskapet i nær- og fjernvirkning skal belyses. Dagens landskap og bygde omgivelser skal kort beskrives. Bebyggelsens plassering terrenget, antall etasjer, volum og parkeringsløsning skal utredes. Framtidig situasjon og hvilke estetiske råd og krav som bør legges til grunn for utbygging skal omtales.

Metode/vurdering: Beskrivelse. Vurdering av konsekvenser for landskap ved foreslåtte plasseringer av bygg. Bruk av illustrasjoner.

Dagens situasjon, verdi

Verdivurdering

I vedlagt landskapsanalyse er landskapets enkeltelementer verdivurdert. Måsåtjønnen og terrenget som rammer inn vannet danner et karakteristisk og verdifullt landskapsrom, og vurderes å ha **stor verdi**. Områdets eksisterende bebyggelse virker godt integrert i landskapet og underordner seg de større landskapstrekkene. Landskapstypen kan sies å være typisk for regionen og får derfor **middels verdi** iht. metodikken.

Omfang

Planforslaget, med de krav som innarbeides med hensyn til bevaring av vegetasjon kan ikke sies å forringe landskapet i særlig grad. Omfanget vurderes derfor som **intet/lite negativt**.

Konsekvens

Under er det illustrert i rødt en plassering av nytt boligbygg i felt B2 hvor mønehøyden kan komme ca. 3,5 m over mønet på eksisterende bolig i felt B1. Eksisterende vegetasjon er forutsatt bevart i størst mulig grad.



Det sentrale byggeområdet og planområdets høyeste punkt i felt B2 sett østfra på Friisvegen. Mye av bygget vil være skjult av vegetasjonen.

Under ses planområdet fra motsatt side av Måsåtjønnen. Her er det illustrert/angitt høyde og plassering av framtidig bebyggelse. Det forutsettes en fargebruk som gjør bebyggelsen langt mer nøytral enn i illustrasjonen.



Illustrasjon sett fra østsiden av Måsåtjønnen

Planområdet vurderes å være velegnet til en utvidelse av eksisterende virksomhet, men det er viktig at områdets landskap og vegetasjon ivaretas på en best mulig måte under utbygging. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene setter krav om plassering av nybygg og bevaring av vegetasjon. Det skogkledte landskapet tåler flere bygninger uten at det får vesentlige silhuettvirkninger. Det presiseres at ny bebyggelse på kollen i felt B2 ikke skal bygges med mer enn ett plan, maks BYA pr. enkeltbygg blir 150 m², og farge- og materialbruk skal være tilsvarende som for eksisterende bebyggelse. Dette for å unngå uheldig landskapsvirkning.

Planforslaget vurderes samlet sett å gi **ubetydelig konsekvens** for landskapsbildet.

6.3 Forholdet til regionale planer

Planprogrammet:

Forholdet til regionale planer skal belyses, med spesiell vekt på Regional plan for Rondane og Sølnekletten.

Metode/vurdering: Beskrivelse av måloppnåelse.

Regional plan for Rondane og Sølnekletten:

Generelle retningslinjer:

Byggeskikk, estetikk og landskapshensyn

Kommunene tilrås å vedta bestemmelser om estetisk utforming av bygg i seterområder og i andre viktige og sårbare natur- og kulturlandskapsområder. Bestemmelsene vil gi grunnlag for å stille vilkår til utforming og plassering når byggetillatelse gis.[...]

Kommunene tilrås også å innføre bestemmelser om forbud mot eller vilkår for plassering av midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner.

Næringsliv

Ved vurdering av tiltak i planområdet skal det i tillegg til villreinens interesser legges vekt på tiltakets betydning for nærings- og bygdeutvikling, ivaretagelse av natur- og kulturverdier og ringvirkninger for lokalsamfunnet. Det legges vekt på å utvikle bærekraftig næringsvirksomhet og virksomhet basert på det lokale ressursgrunnlaget og regionale fortrinn.

Det legges særskilt vekt på å gi muligheter til tiltak som styrker landbruk, seterdrift og utmarksnæring, samt utvikling av bærekraftig turistvirksomhet, gjerne basert på stedegne ressurser. I tillegg legges det vekt på muligheter til småskala energiressursutnyttelse.

Retningslinjer for sone 3 i Rondane:

Byggeområder

Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder prioriteres. Ny utbygging bør skje i byggeområder med krav om reguleringsplan.

Ferdse og annen aktivitet

Tilrettelegging for friluftsliv og aktiviteter prioriteres innenfor sonen for å redusere ferdsel inn i sone 1.

Konsekvens/måloppnåelse

Planforslaget legger opp til en reduisering av eksisterende areal for campingvogner – arealet reguleres til utleiehytter og fritids-/turistformål med mulighet for utleiehytter.

Tiltaket vurderes å ha stor betydning for nærings- og bygdeutvikling, da det kan forventes ringvirkninger for lokalsamfunnet i form av økt omsetning for lokale bedrifter i forbindelse med bygging, varelevering etc.

Tiltaket representerer en bærekraftig og fleksibel nærings- og turistvirksomhet som det antas å være etterspørsel etter i et langsiktig perspektiv. Ny bebyggelse konsentreres relativt tett rundt eksisterende bebyggelse. Det legges opp til å videreutvikle småskala energiressursutnyttelse ved å koble bebyggelsen til biofyringsanlegget. Turistsenteret er dermed basert på stedegne ressurser på flere måter.

Konklusjon: Planforslaget vurderes å gi høy grad av måloppnåelse for regionale planer.

6.4 Barn og unges interesser

Planprogrammet:

Forhold som skal belyses:

Barn og unges bruk av området i dag og muligheter for den framtidige bruken av området for barn og unge.

Metode/vurdering: Beskrivelse av kjent kunnskap og beskrivelse av relevante konsekvenser.

Dagens situasjon

Det er i dag tre bolighus i planområdet, og rikelig tilgang til lekeområder. Det er god avstand til Friisvegen og trygge forhold for barn.

For turister er det bruk av Måsåtjønnen og naturområdene rundt som er hovedfokus. Det er også noen lekeapparater på campingområdet.

Konsekvenser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge i planleggingen sier bl.a.:

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- *er store nok og egner seg for lek og opphold*
- *gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider*
- *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.*

I planområdet vil det fortsatt være store arealer egnet for fri lek og utfoldelse, bl.a. i skogsområder og skibakke. Med kun fire boligtomter anses det ikke som nødvendig å regulere eget areal til lekeplass. Tomtene er store med god plass til lek.

Planforslaget representerer ikke vesentlige endringer for barn og unges oppvekstforhold.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planprogrammet:

Planarbeidet skal vise konsekvenser for kulturmiljøet. Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i nærområder. Kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune har gjennomført befaringsplanområdet og det ble ikke funnet arkeologiske minner.

Metode/vurdering: Beskrivelse og vurdering av konsekvenser for kulturmiljø/kulturlandskap.

Dagens situasjon

Det vises til kap. 4.6. Kulturmiljøet består av bebyggelse som representerer gode eksempler på byggeskikken i regionen. Særlig bolighusene i området er eksempler på evne til å videreføre sterke håndverkstradisjoner.

Konsekvenser

Planforslaget viser at det er lagt stor vekt på å ivareta og videreføre kulturmiljøet. Reguleringsbestemmelsene forutsetter videreføring av eksisterende utforming både når det gjelder høyder, takform og bruk av lokal/tradisjonell byggeskikk. Det bygges hovedsakelig frittliggende bebyggelse utenfor turistsenteret, mens det legges opp til en fortetting sentralt i området.

6.6 Grønnstruktur

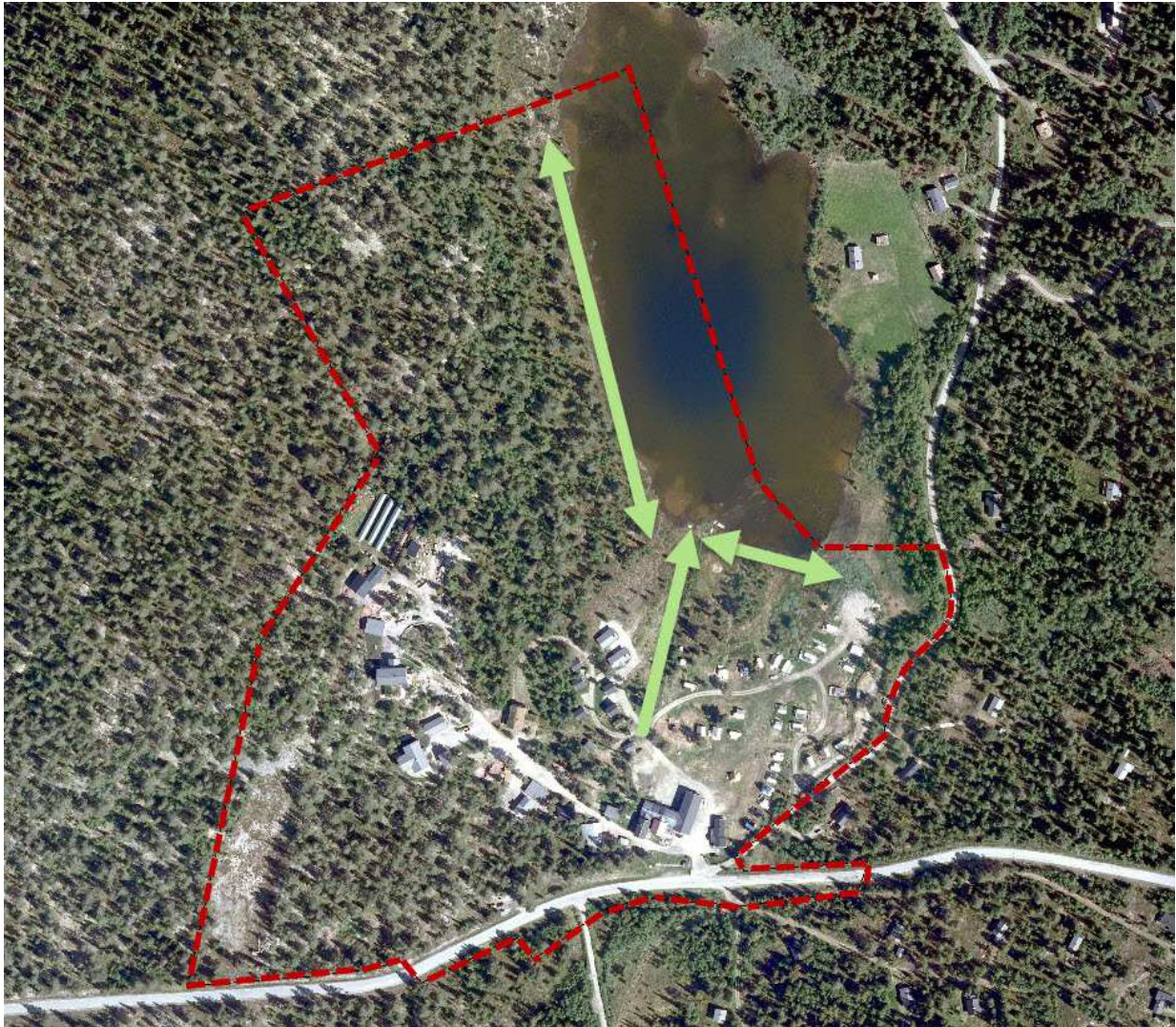
Planprogrammet:

Dagens situasjon skal beskrives kort. Grøntdrag og vann/ vassdrag belyses.

Metode/vurdering: Beskrivelse. Eventuelt nyregistreringer ved behov.

Dagens situasjon

Det vises til beskrivelse i kap. 4.3 – 4.5.



Flyfoto med angivelse av forbindelseslinjer

Av flyfoto ses bebyggelsen i sammenheng med omkringliggende skogområder og grønstruktur. Mot vest og nord er det fri tilgang til skogsområder, mens mot øst og sør støter man på veger og bebyggelse. Internt i planområdet vurderes de viktigste forbindelseslinjene som:

- forbindelsen mellom «sentrum» i turistsenteret og ned til Måsåtjønnet
- strekningen langs Måsåtjønnet som er relativt åpen og gir god tilgang til vannet. Skiløypa opparbeides hit og langs vannkanten.

For øvrig er det ikke spesielle stiforbindelser eller strukturer som peker seg ut. I nord og vest er det åpen tilgang til naturområder.

Konsekvenser

Planforslaget har fokus på å ikke stenge tilgang til grønstruktur, men bevare og styrke eksisterende forbindelser og strukturer som angitt i figuren over. Samlet sett vil planforslaget medføre at tilgangen til omkringliggende grønstruktur styrkes ved at det etableres veiforbindelser.

6.6 Friluftsliv og helse

Planprogrammet:

Dagens situasjon skal beskrives kort. Tiltakets konsekvenser for etablert og framtidig friluftsliv; tilgjengelighet til uteområder turveger/ -løyper belyses.

Metode/vurdering: Beskrivelse. Bruk av temakart.

Dagens situasjon



Løypekart fra Skisporet.no (hentet 8.2.2016)

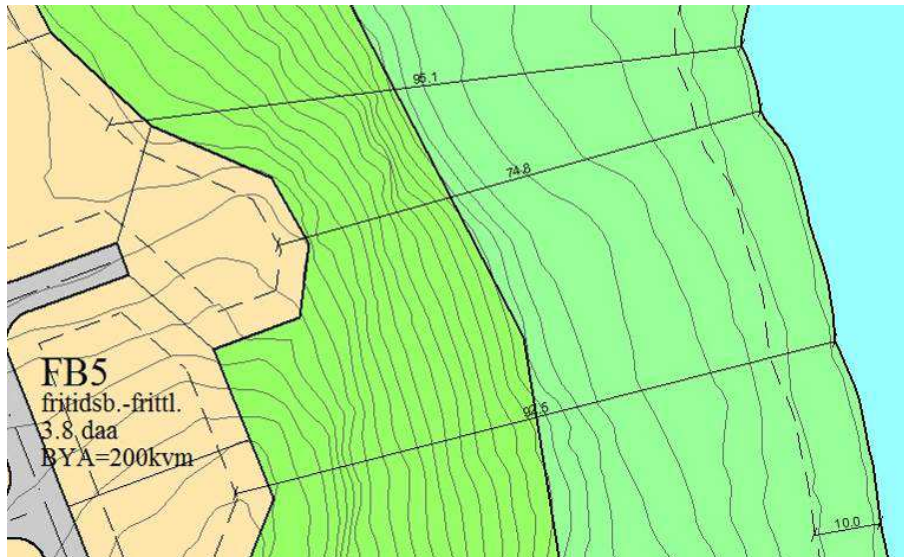
Løypekartet viser forbindelser fra Måsåplassen til omkringliggende løyenet i typisk dagsturavstand (Måsåplassen – Breistulen er ca. 6 km). Trolløypa kommer inn fra nord og ut i sørøst. Løyper nærmest Måsåplassen har grønn farge, som betyr 0-3 timer siden siste preparering. Rød løype: over to dager siden siste preparering.

Konsekvenser

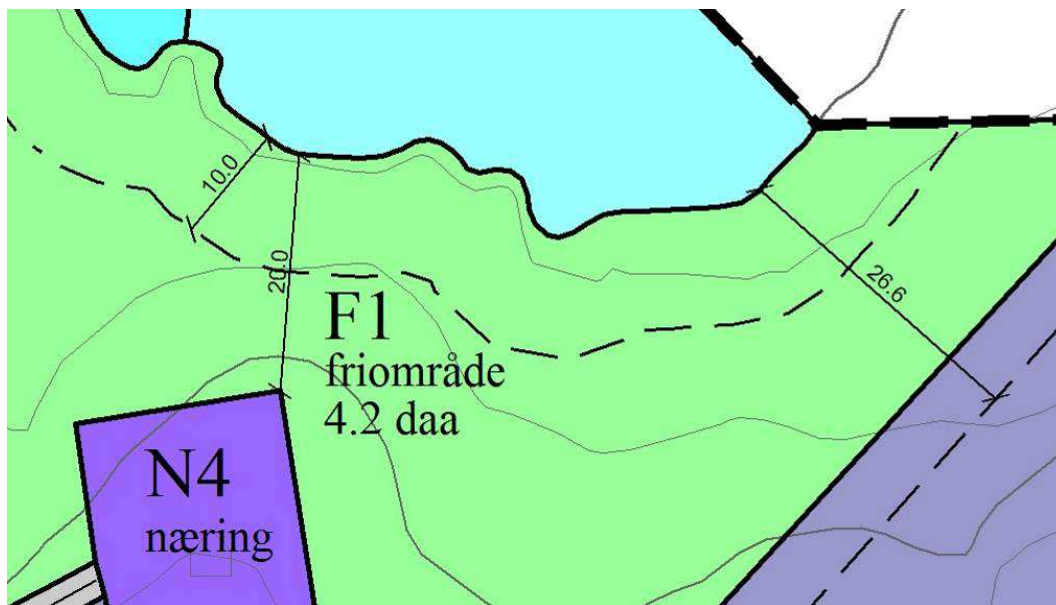
Etablering av atkomstveger til fritidsboliger i nord gir enklere tilgang til omkringliggende naturområder. Vegene vil være godt egnet til turgåing/rekreasjon. Planforslaget endrer ikke tilgang til omkringliggende skiløyper eller turveger utenfor planområdet. I friområde F1 skal plassering av eventuelle nybygg tilpasses kjøring av løypemaskin.

I felt FB5 foreslås fire tomter med byggegrensene innenfor 100-metersgrensa fra Måsåplassen. Disse har en beliggenhet oppe på platået i nord, mellom 20 og 25 høydemeter over Måsåplassen, slik at de ikke vil være noen barriere eller sjenanse for friluftslivsinteressene nede ved Måsåplassen. Byggegrensene er trukket godt inn fra der skrenten starter. På sørsiden av Måsåplassen foreslås bebyggelse 20-30 m fra vannkanten, men med lengre avstand enn i forslag til ny kommuneplan. I friområdet F1 foreslås tillatt mindre bygg og anlegg som tilrettelegger for bruk av friområdet, mens i F2 tillates etablert

rulleskiløype, skitrekk og tilrettelagt turveg til brygger. Dette må legges minst 10 m fra vannkanten. Avstandene mellom vannkant og byggegrenser i byggeområdene ses på figurene under:



Avstander ved FB5



Avstander ved N4 og FT1

Hensikt bak den generelle regelen om 100-meters grense er bl.a. å verne om allmennhetens frie ferdsel langs vassdrag, friluftsliv, landskapshensyn og naturmiljø. Langs vestsiden av Måsåtjønnen foreslås etablert turveg/rulleskiløype og økt tilrettelegging som forutsettes å være åpent for allmennheten. På sørsiden av Måsåtjønnen planlegges også mer tilrettelegging som også har til hensikt å øke tilgjengeligheten. Den allmenne ferdsel forutsettes ivaretatt.

Samlede konsekvenser for friluftslivsinteresser og helse vurderes derfor å være **positive**.

6.7 Teknisk infrastruktur, energiforbruk og energiløsninger

Planprogrammet:

Planarbeidet skal avklare tiltak som er nødvendig og hvilken løsning som er mest rasjonell for framtidig vann- og avløpsanlegg.

Eksisterende og planlagte energiløsninger samt materialbruk skal belyses.

Metode/vurdering: Beskrivelse av løsninger.

Vurdering

Det vises til kap. 4.8. Etablerte energiløsninger med tilhørende infrastruktur gir et godt grunnlag for videreutvikling av turistsenteret. Med tanke på det totale energibehov og -regnskap er det svært positivt at turistsenteret har investert i egen fyringssentral.

Sentralen har kapasitet på 300 kW, noe som er vurdert å kunne betjene eksisterende og planlagt bebyggelse (450 000 kWh pr år). Årlig flisbehov er beregnet til 600 m³, tilsvarende 240 m³ tømmer.

Når det gjelder materialbruk vurderes det som tilstrekkelig å forholde seg til de krav som følger av Teknisk forskrift (TEK-10). Materialbruk styres i stor grad av bestemmelsene om estetikk. Det vil i framtida fortsatt bli stavlaft, tømmer og reisverk som blir dominerende byggeteknikk og – materialbruk.

Utbyggingen er planlagt basert på lokale løsninger både når det gjelder vann og avløpsanlegg.

6.8 Landbruk og naturressurser

Planprogrammet:

Konsekvenser for jord- og skogbruk skal belyses.

Metode/vurdering: Beskrivelsen skal inneholde et arealregnskap som viser størrelsen på LNF-områder som omdisponeres.

Vurdering/konsekvenser

Hele planområdet er i dag LNF-område i gjeldende kommuneplan.

Trekkes foreslått LNFR-areal fra eksisterende LNFR-areal viser det at totalt **152.523 m²** reguleres til annet formål. En vesentlig del av planområdet er fra før benyttet til ulike typer bebyggelse og vegger.

Dagens situasjon (LNFR)	Planforslaget						
LNFR: 168.282 m²	Bebyggelse og anlegg						72.067,035 m ²
	Samferdselsanlegg og infrastruktur						21.609,526 m ²
	Grønnstruktur						39.004,829 m ²
	LNFR						15.758,614 m ²
	Bruk og vern av sjø og vassdrag						19.841,608 m ²
	SUM						

Det er i dag ikke drivverdige skog-/landbrukarealer eller andre naturressurser i området. Planforslaget vurderes derfor til ikke å ha konsekvenser for dette temaet.

6.9 Forurensning, beredskap og ulykkesrisiko, (forurensning av jordbunn og vann)

Planprogrammet:

Metode/vurdering: Det skal gjennomføres en ROS-analyse jf. pbl. § 4-3 basert på DSBs ROS-metodikk hvor de generelle risiko- og sårbarhetsmomentene gjennomgås, og det redegjøres for eventuelle tiltak og konsekvenser.

Det er gjennomført egen ROS-analyse, vedlagt planforslaget.

Konklusjonen gjengis her:

Ut fra sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens kan det konkluderes med at det er liten eller moderat risiko knyttet til de seks aktuelle hendelsene som er vurdert ut fra gjennomgangen av sjekklista. Risikonivået er svært lavt (grønn rubrikk i matrisen) for de fleste hendelsene, mens evt. ulykke med myke trafikanter, ulykke på fylkesvegen, samt mulige følger av begrenset brannvannforsyning gir gult risikonivå. Risikonivået og en vurdering av mulige og realistiske (kost/nytte) tiltak tilsier at det ikke er nødvendig med tiltak utover de som er forutsatt i planen. Dette følger av at det er lite til mindre sannsynlig at hendelsene vil inntreffe. Når det gjelder trafikkulykker vil det alltid innebære en viss risiko å ferdes i trafikken. Konsekvensene av for eksempel en påkjørsel eller hyttebrann kan være alvorlig eller katastrofale, men dette kan skje uavhengig av planområdets utforming.

Forurensning av jordbunn og vann:

I planområdet er det private drikkevannskilder og avløpssystem. Risiko for forurensning av drikkevann eller Måsåtjønnen kan aldri helt avskrives. Det forutsettes riktig prosjektering av anlegg og kontroll av søknadsdokumenter.

6.10 Eiendom og eierforhold

Planprogrammet:

Konsekvenser for eierforhold og ev. behov for kjøp av areal skal belyses.

Metode/vurdering: Beskrivelse.

Redegjørelse

Eierne av Friisvegen Turistsenter har i dag hånd om alle teiger i planområdet bortsett fra arealene med felt FB2-5. Her er det dialog med eier som tilsier at når planen er vedtatt vil det enten bli snakk om kjøp eller annen løsning som ivaretar partenes interesser.

Vedlegg:

Plankart datert 16.06.2016

Reguleringsbestemmelser datert 16.06.2016

ROS-analyse datert 21.1.2016

Landskapsanalyse datert 21.5.2015

Samledokument forhåndsuttalelser

Samledokument uttalelser til offentlig ettersyn

