



**SØR-FRON
KOMMUNE**

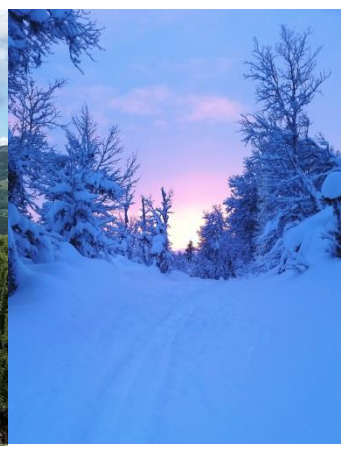
"Dalernes blomme"

Kommuneplanens arealdel 2014-2025

Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyre 9. februar 2016

K-sak 2/16



Styringsgruppe for kommuneplanens arealdel (K-sak 174/13):

- Politiske representanter: Ole Tvette Muriteigen (Sp) og Per Gunnar Hagelien (Ap)
- Rådmann: Jan Reinert Rasmussen
- Kommunalsjef for levekår: Arne Gilleberg
- Kommunalsjef for plan og utvikling (tjenesteleder for plan og bygning fra 1.11.2014): Konrad Trettengen
- Landbrukssjef: John-Ludvik Dalseg
- Arealplanleggere: Grete Hølmen og Sanna Kaupang Sørum

Fotograf, bilder på framsida: Sanna Kaupang Sørum

Politisk behandling av kommuneplanens arealdel:

Utvalg	Sak	Dato
FSK	018/15	16.02.15
KST	002/15	03.03.15
FSK	097/15	07.09.15
KST	046/15	06.10.15
FSK	003/16	25.01.16
KST	002/16	09.02.16

Innhold

1. Innledning	6
1.1 Planens formål og hovedinnhold.....	6
1.2 Plandokumenter	7
1.3 Viktige føringer.....	8
1.3.1 Lovkrav.....	8
1.3.2 Nasjonale retningslinjer og forventninger.....	9
1.3.3 Regionale føringer	10
2. Planprosess	11
2.1 Konsekvensutredning	11
2.2 Vurderingskriterier for ny arealbruk	12
2.3. Sammendrag av konsekvensutredninger	13
2.3.1 Konsekvensutredning av enkeltinnspill (private).....	13
2.3.2 Konsekvensutredning av administrative forslag.....	15
2.3.3 Konsekvensutredning av planreserve	16
2.4. Risiko og sårbarhetsanalyse	17
3. Arealregnskap.....	17
4. Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel.....	19
4.1 Folkehelse og omsorg	19
4.2 Næringsutvikling, reise-, friluft-, og hytteliv.....	19
4.2.1 Næringsområder i kommuneplanen.....	19
4.2.2 Samferdsel.....	20
4.2.3 Kulturminner og kulturmiljø som næringsgrunnlag	20
4.2.4 Hytteliv	21
4.2.5 Forholdet utleieenheter / fritidsbebyggelse på Gålå.....	22
4.3 Tettsted, bolig og bolyst	25
4.3.1 Om boligreserven	25
4.3.2 Områderegulering i etterkant av arealdelens vedtak	25
4.4 Landbruk.....	26
4.5 Samfunnsikkerhet og beredskap	26
4.6 Skole, barnehage og oppvekst.....	26
5. Planbeskrivelse	27
5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	27
5.1.1 Bolig.....	27
5.1.2 Fritidsbebyggelse.....	30
5.1.3 Sentrumsformål.....	39
5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting	40

5.1.5 Fritids- og turistformål	41
5.1.6 Råstoffutvinning	43
5.1.7 Næringsbebyggelse	45
5.1.8 Idrettsanlegg	45
5.1.9 Kombinert formål.....	46
5.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	49
5.3 GRØNNSTRUKTUR	49
5.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)	49
5.4.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder	50
5.4.2 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder.....	51
5.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE.....	52
5.6 HENSYNSSONER	52
6. Planens virkninger	53
6.1 Naturverdier og biologisk mangfold	53
6.2 Jord- og skogbruksinteresser	54
6.3 Landskap	54
6.4 Kulturminner og kulturmiljø	54
6.5 Vassdrag.....	55
6.6 Støy	55
6.7 Forurensing	55
6.8 Samfunnssikkerhet og beredskap	56
6.9 Klima og energi.....	56
6.10 Friluftsliv og rekreasjon	57
6.11 Barn og unges interesser.....	57
6.12 Tettstedsutvikling.....	57
6.13 Infrastrukturbehov	57
6.14 Trafikksikkerhet	57
6.15 Næringsliv og sysselsetting	57
6.16 Universell utforming	58
6.17 Folkehelse	58
6.18 Samlet vurdering	58
7. Vedlegg.....	59
7.1 Vedlegg 1: Aktivitetsoversikt kommuneplanarbeidet	59

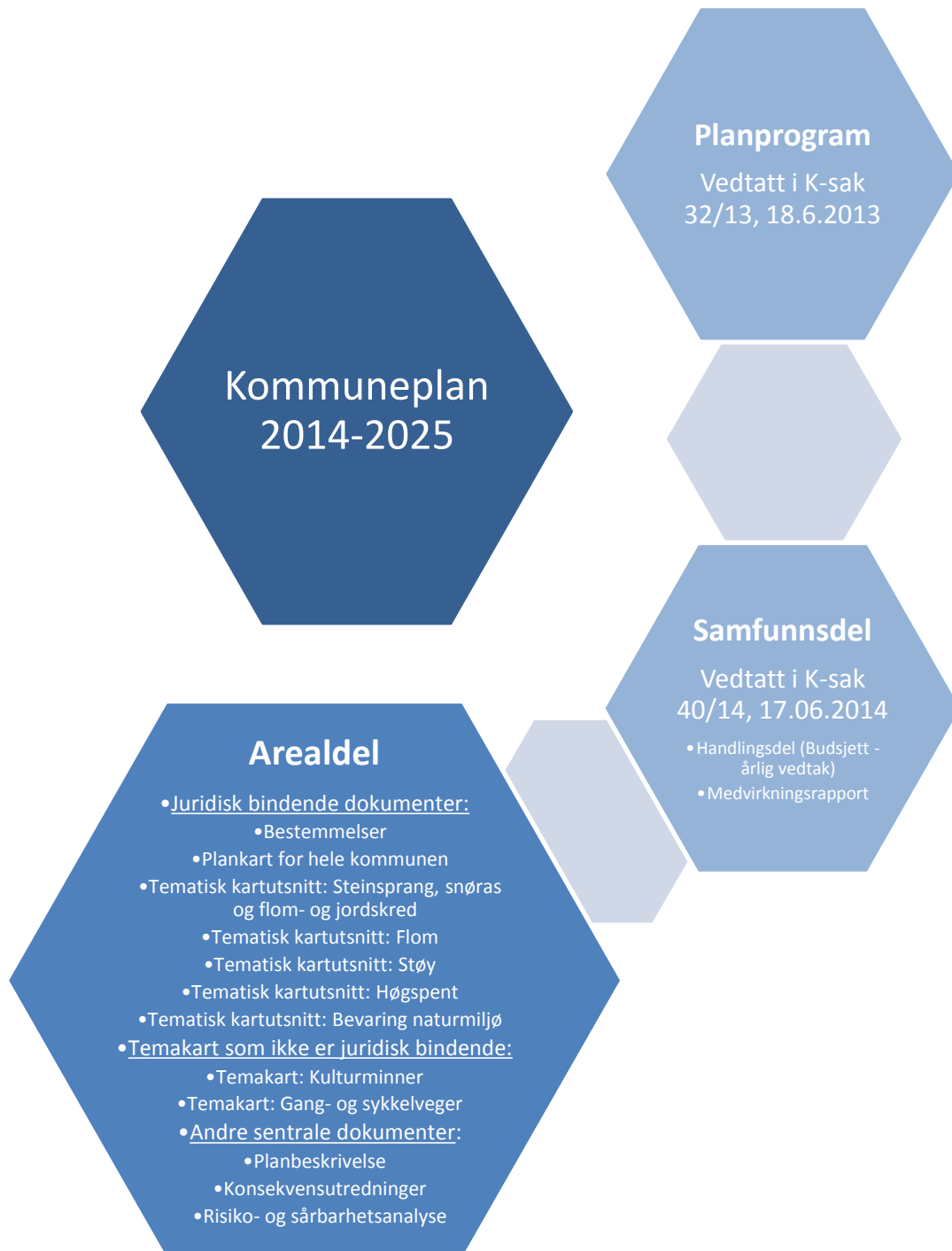
Tabelliste

Tabell 1: Forenklet arealregnskap, nye bygge- og anleggsområder og LNF-spredd fritidsbebyggelse.....	18
Tabell 2: Regulerte boligtomter – tomtreserve (pr. jan 2013).....	27
Tabell 3: Avklarte boligtomter i gjeldende kommuneplan.....	27
Tabell 4: Nye boligområder	28
Tabell 5: Tomtreserve pr. januar 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner	31
Tabell 6: Tomtreserve pr. jan 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Vestfjellet, med reguleringsplaner	32
Tabell 7: Tomtreserve pr. jan 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Espedalen, med reguleringsplaner	32
Tabell 8: Total tomtreserve pr. jan. 2013 av fritidsbebyggelse.....	33
Tabell 9: Anbefalinger fra konsekvensutredning av planreserve.....	33
Tabell 10: Nye områder for fritidsbebyggelse.....	34
Tabell 11: Tomtreserve av utleiehytter i kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)	41
Tabell 12: Tomtreserve av utleiehytter i kommunedelplan for Espedalen (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)	41
Tabell 13: Tomtreserve av utleiehytter i kommunedelplan for Vestfjellet (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)	41
Tabell 14: Total planreserve av utleiehytter	41
Tabell 15 Nye områder avsatt til fritids- og turistformål	42
Tabell 16:Nye områder avsatt kombinert formål.....	46
Tabell 17: Nye områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder	51

1. Innledning

1.1 Planens formål og hovedinnhold

Kommuneplanen er et verktøy for kommunens helhetlige og langsiktige planlegging. Kommuneplanen består av to deler; samfunns- og arealdel. I samfunnsdelen vektlegges viktige utfordringer, og synliggjør målsetninger og strategiske valg kommunen tar for å nå disse målsetningene. Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealdelen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke hensyn som må ivaretas.



Kommunen setter ved denne kommuneplanrevisjonen fokus på følgende tema:

- Folkehelse og omsorg
- Næringsutvikling, reise-, friluft- og hytteliv
- Tettsted, bolig og bolyst
- Landbruk
- Beredskap
- Skole, barnehage og oppvekst

Kommunestyret vedtok ny visjon for kommunen gjennom kommuneplanens samfunnsdel. Visjonen «Dalernes blomme» skal gjenspeile kommunens ønske om det gode liv. I Sør-Fron skal det være godt å bo og leve. Visjon, målsettinger, strategiske valg og planutfordringer er redegjort for i dokumentet *Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025*.

For å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel er det viktig at disponering av arealer er i samsvar med målsettingene. Det er med utgangspunkt i de valgte tema i samfunnsdelen og innkomne innspill søkt å fremme en ønsket utvikling i Sør-Fron kommune.



1.2 Plandokumenter

Juridisk bindende dokumenter:

- Bestemmelser
- Plankart for hele kommunen
- Tematisk kartutsnitt: Steinsprang, snøras og flom- og jordskred
- Tematisk kartutsnitt: Flom
- Tematisk kartutsnitt: Støy
- Tematisk kartutsnitt: Høgspent
- Tematisk kartutsnitt: Bevaring naturmiljø

Sentrale dokumenter

- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredninger
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommuneplanens samfunnsdel med mål, strategiske valg og utfordringer

Temakart som ikke er juridisk bindende:

- Temakart: Kulturminner
- Temakart: Gang- og sykkelveger

Plankartet er utarbeidet på bakgrunn av eiendomsinformasjon i matrikkelen, gjeldende reguleringsplaner, tidligere kommuneplan og lokalkunnskap. Kommuneplanen er en grovmaske oversiktsplan for alle arealene i kommunen, og i enkelte tilfeller vil det kunne være manglende samsvar mellom innholdet i plankartet og reell arealbruk. Slike feil kan blant annet ha oppstått på bakgrunn av feil eiendomsinformasjon i matrikkelen. Ved enkeltsaksbehandling kan det tas hensyn til slike forhold dersom det har oppstått åpenbare feil.

1.3 Viktige føringer

De mest relevante nasjonale og regionale føringene for planarbeidet er listet opp og beskrevet kort nedenfor. Listen er ikke uttømmende.

1.3.1 Lovkrav

Plan- og bygningsloven (pbl)

Lovens formål, jf. pbl § 1-1 er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Vannressursloven

Inngrep/tiltak i vassdrag som berører nevneverdige allmenne interesser krever særskilt tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven (§ 8). NVE kan fastsette om et tiltak trenger slik konsesjon (§ 18). For tiltak som er tillatt etter andre særlover eller i reguleringsplan kan NVE bestemme at tiltak ikke trenger konsesjon (§ 20). Det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr langs bredden av vassdrag. Bredden bør være angitt i arealplanens retningslinjer, jf. vannressursloven § 11.

Friluftsløven

Loven sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen, men loven angir samtidig en del plikter og hensyn som allmennheten må ivareta ved utøvelsen av friluftslivet. Ferdselsretten er knyttet til utmarksbegrepet som loven definerer.

Naturmangfoldloven (nml)

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturverdier. Der det er mangelfulle registreringer av biologisk mangfold skal kommunen vurdere om kunnskapsgrunnlaget er godt nok jf. § 8, og om det er grunnlag for å anvende "føre-var prinsippet" jf. § 9.

Kulturminneløven (kml)

Kulturminner og kulturmiljøer med deres egenart og variasjon skal vernes både som del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning, jf. kml § 1.

Jordloven

Jordloven har som formål å legge til rette for at landets arealressurser nyttes på en måte som er mest tjenlig for samfunnet og de som arbeider i landbruket. Blant de viktigste bestemmelsene i jordloven er kravet om at dyrket jord må holdes i hevd, samt forbudet mot deling av driftsenheter i landbruket.

1.3.2 Nasjonale retningslinjer og forventninger

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med Rikspolitiske retningslinjer (RPR) er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter PBL. RPR gir kommunene et bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag

Retningslinjene beskriver hvilke prosesser knyttet til vassdrag som kan utgjøre fare, hvilke sikkerhetsnivåer som bør legges til grunn ved planlegging og utbygging i slike fareområder og hvordan de ulike farene bør utredes og innarbeides i arealplaner og byggesaker.

Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag

I Sør-Fron er det følgende verna vassdrag; Atna, Frya, Gausa og Espedalsvatnet/Breisjøen. Disse omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) av 10. november 1994. Retningslinjene gjelder for vassdragsstrengen og et 100 meters belte langs vassdraget. For områder inntil 100 meter langs vassdrag er det forbudt å sette i verk bestemte angitte bygge- og anleggstiltak. Dette for å sikre verneformålene.

Retningslinje behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2012)

Denne retningslinjen skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjen anbefaler at anleggseierne beregner to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. I den røde sonen er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Regjeringen har fastsatt nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Hensikten er å gjøre planleggingen mer målrettet og sikre at viktige nasjonale interesser blir ivaretatt. De nasjonale forventningene peker på oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkene og kommunene tar opp i sin planlegging etter plan- og bygningsloven for å bidra til gjennomføring av nasjonal politikk. Forventningene vil være retningsgivende for avveininger ved utarbeiding av regionale og kommunale planer. Det skal blant annet legges større vekt på klima og energi, minimere nedbygging av viktig landskap og en bilbegrensende arealutnyttelse.

1.3.3 Regionale føringer

- Brev fra landbruks- og matdepartementet og miljøverndepartementet til kommunene om "Kommunenes ansvar for å ta vare på jordressursene", datert 19.11.2010.
- Brev fra miljøverndepartementet datert 31.8.2012 der det framgår at kommunene gjennom sin planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål. Et viktig mål for planleggingen er å sikre tilstrekkelig boligbygging. Fylkesmennene skal rette særlig oppmerksomhet mot dette målet i sin medvirkning i planleggingen.
- Regionalt handlingsprogram 2010 - Et attraktivt og konkurransedyktig Oppland
- Regional planstrategi 2010-2011
- Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap i Oppland, 2014-2017
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Oppland fylke
- Fylkesdelplan for varehandel i Oppland
- Jordvernstrategi for Oppland 2007 – 2011
- Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag
- Regional plan for Rondane og Sølnekletten

Regional plan for Rondane og Sølnekletten

Norge har et internasjonalt ansvar for å ta vare på villreinens leveområde. Rondane og Sølnekletten er ett av ti nasjonale villreinområder, og det er derfor utarbeidet «regional plan for Rondane og Sølnekletten» som skal være retningsgivende for helhetlig forvaltning av området.

Hovedtrekk og prinsipper i «Regional plan for Rondane og Sølnekletten»:

- Finne en balanse mellom bruk og vern som bidrar til både ivaretagelse av villrein og utvikling av bærekraftige og levende lokalsamfunn.
- Bidra til økt samarbeid og gjensidig tillit mellom lokalsamfunnene og de ulike forvaltningsnivå som skal følge opp planen i praksis.
- Gi nødvendige retningslinjer og rammer for videre forvaltning på et overordna nivå, dvs. ikke være for detaljorientert.
- Gi kommunene et visst handlingsrom innenfor de overordnede rammene og tillit til at det blir foretatt lokale vurderinger som ivaretar hensyn til både miljø og samfunn.

«Regional plan for Rondane og Sølnekletten» skal legges til grunn ved kommunal planlegging. Den skal ikke være en verneplan, men en plan for å ta vare på villreinen gjennom bærekraftig bruk. I samtlige soner skal det tas hensyn til villrein, natur, landskap og kulturmiljø skal vektlegges i saksbehandlingen

Innenfor sone 1- villreinens leveområde er det ikke tillatt med ny utbygging, men det gis rom for å vurdere tilbygg, uthus og anneks på eksisterende godkjente bebygde fritidseiendommer. I buffersonen (sone 2) er det tillatt å føre opp fritidsbebyggelse på eksisterende fradelte tomter (til fritidsbebyggelse).

2. Planprosess

Arbeidet med denne revisjonen ble varslet formelt med oppstart 5. februar 2013, og kommuneplanens planprogram som skal legge føringer for kommuneplanarbeidet ble vedtatt 18.6.2014.

I planprosessen er det lagt opp til bred medvirkning. Kommunen arrangerte folkemøte på Rudi Gard mandag 16. september 2013. Deretter ble det arrangert 6 ulike temakveldsmøter på kommunehuset. Resultatet av denne prosessen er synliggjort i en egen medvirkningsrapport.

Fristen for innspill ble satt til 1. november 2013. Det ble startet en kommuneplanrullering i 2010 som ikke ble gjennomført. Innspill fra denne tidligere prosessen er tatt med inn i ny rullering. Det kom totalt inn 85 innspill til samfunns- og arealdelen. 81 innspill knytter seg til arealdelen, og 51 av disse innspillene er konkrete forslag til endret arealbruk.

Det ble opprettet en styringsgruppe for arealdelen bestående av rådmann, kommunalsjef for levekår, landbrukssjef, kommunalsjef for plan og utvikling (avdelingsleder for plan og bygning fra 1.11.2014), arealplanleggere og en politiker fra posisjon og en fra opposisjon (K-sak 174/13).

2.1 Konsekvensutredning

I tråd med plan- og bygningslovens § 4-2 skal det for alle kommuneplaner som setter rammer for framtidig utbygging, utarbeides en konsekvensutredning (KU). Dette er en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn. KU på kommuneplannivå tar utgangspunkt i forhold som er vesentlige for å gi godt nok beslutningsgrunnlag for vedtak.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel skal det, i henhold til forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 9 skilles mellom utredning av enkeltområder og utredning av planen som helhet. KU skal beskrive virkninger for miljø og samfunn ut fra foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Utredningen skal være beslutningsrelevant og bl.a. tilpasses utbyggingens omfang og antatt konfliktgrad.

Samtlige innspill til endret arealbruk er konsekvensutredet. I tillegg er også administrative forslag til endret arealbruk konsekvensutredet. Enkelte innspill som kom inn etter fristen som er av spesiell interesse for kommunen er vurdert på lik linje med administrative forslag. KU av planen som helhet er en del av planbeskrivelsen (kap 6).

Kommunen har store planreserver for fritidsbebyggelse på Gålå og Vestfjellet, samt næringsområder (utleiehytter) på Gålå. Dette gjelder spesielt områder avsatt til fritidsbebyggelse eller næring i kommunedelplaner som ikke er regulert. I denne rulleringen av kommuneplanens arealdel ønskes det og «rydde opp» i gammel planreserve. Derfor er planreserven også konsekvensutredet. Flere av disse områdene henger igjen fra gamle disposisjonsplaner, og er gamle «rettigheter». Å ha tomter avsatt til fritidsbebyggelse eller næring i fjellområder er for mange grunneiere «penger i banken», og hvert område er derfor vurdert nøye. Ingen av de gamle rettighetene blir tatt direkte ut av planen, men vi gir alle «en siste sjanse» til å benytte seg av sin rettighet. Arealplanlegging skal være starten på en gjennomføring, og ikke

fungere som ei «bankbok». Kommunen har ingen plikt til å videreføre «gamle rettigheter» fra tidligere disposisjonsplaner som ikke er påbegynt, men likevel er de til nå tatt med videre i planprosesser.

Flere av tomtene som er «gamle rettigheter» ligger i områder hvor det ikke ønskes ny fritidsbebyggelse i dag. Gjennom konsekvensutredningen konkluderes det med at flere av disse områdene får en gjennomføringsfrist innen neste kommuneplanrullering. Grunneierne får dermed en siste mulighet til å benytte seg av sin rettighet. Gjennom konsekvensutredningen er det anbefalt at enkelte områder i tillegg enten avgrenses eller flyttes. Dette er gjort blant annet fordi tomtene ligger langt fra annen bebyggelse, i område som er viktig for naturmangfold, eller er plassert i byggegrense til vassdrag. For områder der anbefalingen er at området ikke bør bygges, er rettigheten flyttet. For områder eller enkelttomter som flyttes er forsøkt å finne et bedre egnet sted på teigen, men er også i enkelte tilfeller flyttet til en annen teig som tilhører samme grunneier. Nytt område er også utredet.

2.2 Vurderingskriterier for ny arealbruk

Vurdering av ny arealbruk skal gjøres på bakgrunn av mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel. Det må også ta hensyn til lovkrav, samt nasjonale, regionale, og kommunale føringer. Kommunestyret har også fastsatt egne vurderingskriterier for håndtering forslag om endret arealbruk i kommuneplanens planprogram (K-sak 032/13):

Verdier som skal ivaretas	Kilde. Kommentar
100-metersbeltet langs vassdrag	Helårs vassføring / bestemmelse
Snaufjellsområder og helt åpne landskap	
Eksponeerte lisider	
Uberørte og inngrepsfrie områder	Jfr. INON-kart
Stort biologisk mangfold	
Viktige viltområder og trekkveger	Komm. viltkart
Viktige friluftsområder og løyper / stier	Komm. kart, eks. k-delplaner
Seterområder og viktig kulturlandskap	Definere grenser rundt setrene
Kulturmiljøer og kulturminner	Aut. freda områder og objekter
Produktive jordbruksområder	Gardskart og AR5
Produktive skogbruksområder, vernskog	Gardskart og AR5
Viktige beiteområder	Beitebruksplan er under arbeid
Andre områder som skal unngås	
Flom- og skredutsatte områder	
Helning > 1:4 er ikke byggeområde	I tråd med gjeldende praksis
Helning > 1:6 bør unngås	

I tillegg til vedtatte vurderingskriterier har styringsgruppen for arealdelen jobbet ut i fra følgende prinsipper:

- Ingen nye utbyggingsområder vest for Peer-Gynt vegen.
- Eksisterende tomter kan ikke deles ytterligere dersom tomtene etter deling blir mindre enn 3 daa.
- I områder med stor tomtereserve vil det ikke bli mulighet for nye/ utvidete utbyggingsområder.
- Sentrumsnære hyttearealer på Gålå bør i størst mulig grad være utleiehytter.

2.3. Sammendrag av konsekvensutredninger

Nedenfor er anbefalinger fra konsekvensutredninger av private enkeltinnspill, administrative forlag og planreserve listet opp. Konsekvensutredningene kan leses i sin helhet i dokumentet *konsekvensutredning* (vedlegg til planbeskrivelsen).

2.3.1 Konsekvensutredning av enkeltinnspill (private)

KU	Ønsket bruk av grunn	Daa ønsket	Antall enheter ønsket	Anbefaling (<i>nytt feltnavn</i>)
1 Hundorp				
I-1-98	Utsiktspunkt ved Oden			Vurderes ikke i denne prosessen.
2 Harpefoss				
NL-2-54a	Næringstomt, 144/1	22 daa		Ja (<i>BKB1</i>)
NL-2-54b	Landbruksformål, 144/1	124+14 daa		Ja til område på 14 daa (<i>LNF</i>)
A-2-67	Aktivitetsområde ved Lågen på vollen til Sygard Grytting, 48/4	20 daa		Ja, avgrens (<i>LSN2</i>)
L-2-71	Landbruksformål, 139/1, Barlund	9,5 daa		Ja, avgrens (<i>LNF</i>)
BL-2-73	Boligformål, 51/24	4,8 daa		Nei
B-2-88	Avgrense område med boligformål, 142/5, Holumshågan			Ja (<i>LNF</i>)
L-2-95	LNF-område, 48/35			Nei
3 Gålå				
F-3-21	Fritidsbebyggelse, 43/1, Blåbærfjell	170 daa	100-110	Ja, avgrenses (<i>BFR22</i>)
F-3-22	Fritidsbebyggelse, 44/32-36	350 daa	100	Nei
N-3-25	Næring, Livoll	260 daa		Nei
N-3-29	Næring, 140/1	5,7 daa	2	Ja, avgrens (<i>BFT20</i>)
IA-3-41	Skitrasé	Ca 1 km		Ja, vilkår (<i>BIA 5</i>)
F-3-42	Fritidsbebyggelse, 56/2 og 56/45-50	74 daa	25	Ja (<i>BFR23</i>)
F-3-43	Fritidsbebyggelse, 43/1 og 147/6	490 daa	160	Nei
F-3-57	Fritidsbebyggelse, Gudshaugen			20 % utleie og 80 % fritidsbebyggelse (<i>BKB 9</i>)
F-3-62	Gjenoppbygging av seterhus, 56/2, Baukholstulen			Nei
F-3-64	Fritidsbebyggelse, 43/53			Nei
F-3-93	Boligbebyggelse, 128/11	7 daa	3	Ja (<i>B25</i>)
F-3-94	Omregulering til fritidsbebyggelse, 46/1, Gålåflatin	122 daa	7	Nei
F-3-97	Deling av fritidseiendom, 56/124, Gålå			Nei
F-3-102	Omregulering til fritidsbebyggelse 56/2, Gålå	42daa		Ja, avgrenses (<i>BFR20</i>)
F-3-103	Fritidsbebyggelse, 52/29	157 daa		Ja, avgrenses (<i>BFR21</i>)

4 Vestfjellet				
F-4-8	Fritidsbebyggelse, 77/6, Gumpen	32 daa	3	Nei
F-4-9	Fritidsbebyggelse, Gåslona	400 daa		Nei
F-4-12	Fritidsbebyggelse), Gumpen	180 daa	20	Nei
F-4-14	Fritidsbebyggelse, 115/2, Svarttjønn	37 daa	6	Nei
F-4-15	Fritidsbebyggelse, 115/2, Øyangen	123 daa	15	Nei
F-4-16	Fritidsbebyggelse, 94/3, Bålsetra	11 daa	7	Nei
F-4-17	Fritidsbebyggelse, 95/1, Hatsto, Gumpen	18 daa	7	Nei
F-4-18	Fritidsbebyggelse Sjøsjålia-Tapptjønn (H10)	Ca 100 daa	60	Ja (BFR 33)
F-4-19	Fritidsbebyggelse, 81/6, Sjøsjålia	105 daa	20	Nei
F-4-20	Fritidsbebyggelse, 107/1, Svellesetra/Dørdalen	60 eller 37 daa	10	Nei
F-4-24	Fritidsbebyggelse, 15/1 og 80/1, Sjøsjålia	185 daa		Nei
F-4-27	Fritidsbebyggelse, 15/1, Lauvåsen	140 daa		Nei
F-4-28	Fritidsbebyggelse, 96/1, Hatsto	9 daa	6	Ja (BFR25)
F-4-31	Fritidsbebyggelse, 82/2, Sjøsjålia	40 daa	8	Nei
F-4-32	Fritidsbebyggelse, 116/1, Øyangen	175 daa	25	Nei
F-4-33	Fritidsbebyggelse, Storhaugen/Kantlidalen	750 daa	55	Nei
F-4-45	Fritidsbebyggelse, 146/8, v/Tritåsen	2,4 daa	2	Ja (LSF1)
F-4-47	Fritidsbebyggelse, 122/13, Ekkerhaugsetra	2,2 daa	1	Nei
F-4-63	Deling av fritidseiendom, 73/20, Åselia		2	Ja (BFR 32)
F-4-69	Fritidsbebyggelse, 48/4, Gammelsetra på Baukholstulen	153 daa	6	Nei
I-4-70	Helårsveg mellom Gålå og Kvittfjell			Nei
F-4-85	Deling av fritidseiendom, 98/8, Vendalen		1	Nei
F-4-105	Fritidsbebyggelse, 87/8, Vendalsvatnet	13 daa	7	Adm: Ja (BFR28), KST 6.10.2015: nei
5 Espedalen				
F-5-86	Økt utnytting i Dyrtjønn 2, H1	198 daa	30	Ja (BFR26)
F-5-87	Fritidsbebyggelse, 200/1 og 6 og 203/3, Espedalen	65 daa		Ja (BFR27)
6 Utenfor kommunedelplaner				
F-6-13	Fritidsbebyggelse, 115/2, Kroken	30	4	Nei
R-6-56	Omregulering til råstoffutvinning, 3 områder.			Ja (BRU 2)
F-6-68	Fritidsbebyggelse, 47/1, Håkåseterdalen	557 daa	4	Nei
F-6-80	Deling av tomt til fritidsbolig, 145/1, Håkåsetervegen		1	Nei

2.3.2 Konsekvensutredning av administrative forslag

Nr		Anbefaling (feltnavn)
Hundorp		
1	Utvivelse av Hundorp Auto (næring)	Nei
2	Parkeringshus med næring/leiligheter over på parkeringsplassen til kommunehuset (sentrumsformål)	Ja
3	Massedeponi ved Sørheim	Ja (BRU1)
Harpefoss		
4	Boliger Solbråhaugen	Ja (B23) 3 gangs høring: nei
5	Fortette sentrum (boliger) på oversiden av E6	Ja (B22)
6	Boliger sør for Stuguvoll	Ja(B24)
7	Næringsområde ved E6 kryss	Adm: Ja (BKB2), KST 3.3.2015: nei
Lia		
8	Utvivelse av industriområde i Lia	Ja (BN2)
Gålå		
9	Valseter pensjonat (fritids- og turistformål)	Ja (BFT9)
10	Fortetting rundt Gålå Høyfjellshotell	
	Adm 14	Ja (BKB7)
	Adm 15	Ja (BKB6)
	Adm 16	Ja (BKB4)
	Adm 17	Ja (BFR30)
	Adm 18	Ja (BKB5)
Espedalen		
11	Elgtårn (fritids- og turistformål)	Ja (BFT21)
Frya		
12	offentlig/privat tjenesteyting Frya.	Ja
Østkjølen		
13	Trase Trolløypa	Ja
14	Råstoffutvinning	Ja (BRU 3)
Skoletomt		
	Flatmoen	Ja (BOP 2)
	Industriområde, Harpefoss nord	Nei
	Gamle kiwi	Ja (BOP 1)
	Trudvang	Nei

2.3.3 Konsekvensutredning av planreserve

	Antall tomter	Daa	Anbefaling (<i>nytt feltnavn</i>)
Gåå			
H13, nord for Tiurlia	40	118	Avgrens (85 daa, 10 enheter), (BFR12)
H15, nordvest for Tiurlia	70	213	Avgrens (66 daa, 10 enheter), (BFR13)
N14, vest for Tiurlia		269	Opprettholdes (BFT 5)
N17, vest for Gudshaugen		77	Opprettholdes (BKB 8)
N21, sørvest for Tiurlia		114	Opprettholdes (BFT 6)
Vestfjellet			
1, ved Langvatnet	4	35 daa	Opprettholdes (BFR1)
2, ved Ekkerhaugsetra	5	210 daa	Opprettholdes (BFR2)
4, ved Svarttjønnen	3	20 daa	Opprettholdes (BFR3)
5, vest for Ravdalstjønnen	4	30 daa	Opprettholdes (BFR4)
7, ved Øvre Bladtjønnen	4	9 daa	Deles, flyttes (LSF118-8, LSF123-2 og LSF124-1)
8, langs Gammelsetervegen	5	28 daa	Deles og flyttes (LSF 123-7, LSF 123-9a og 123-9b)
14, ved Nysetra	2		Opprettholdes (LSF 2)
16, ved Hattstod	5	15 daa	Opprettholdes (BFR 7)
19, ved Gumpen	7	130 daa	Deles og flyttes (LSF 76-1, LSF 76-5, LSF 100-1, LSF 100-3, LSF 100-4, BFR96-2 og BFR 84-4)
20, mellom Bjørnstulen og Svarttjønnen	10	59 daa	Flyttes og avgrenses (47 daa) (BFR9)
23, Sjøsjålia	4	60 daa	Avgrenses (12 daa) (BFR 10)
24, ved Svarttjønnen	5	15 daa	Opprettholdes (BFR 6)
E18-6, enkelttomt ved Hattstod	1		Opprettholdes (LSF18-6)
E71-6, enkelttomt ved Bålsætra	1		Opprettholdes (LS F71-6)
E80-1, enkelttomt i Sjøsjålia	1		Flyttes (LSF 80-1)
E81-31, enkelttomt ved Helgåsbakksætra	1		Flyttes (LSF 81-31)
E81-45, enkelttomt Sjøsjålia	2		Opprettholdes, utvides (LSF81-45)
E82-21, enkelttomt på Bålsætra	1		Regulert
E88-1, enkelttomt på Bålsætra	1		Regulert
E89-1, enkelttomt på Bålsætra	1		Regulert
E95-3, enkelttomt ved Hatstod	1		Opprettholdes (LSF95-3)
E114-3, enkelttomt ved Sveiphuslykkja	1		Flyttes (LSF114-3)
E116-4, enkelttomt ved Lauvåsen	1		Enkelttomta er fradelt
E117-9, enkelttomt ved Veslsætra	1		Enkelttomta er fradelt
E117-41, enkelttomt ved Lauvåsen	1		Opprettholdes (LSF 117-41)
E121-2, enkelttomt ved Sveiphuslykkja	1		Flyttes (LSF 121-2)
E141-16, enkelttomt ved Triltåsen	1		Flyttes (LSF141-16)

All planreserve får en gjennomføringsfrist innen denne planperioden. Områdene blir vurdert tatt ut ved neste kommuneplanrullering, dersom det ikke er kommet forslag til reguleringsplan eller (for enkelttomter) kommet søknad om fradeling.

Planreserven i Espedalen er ikke konsekvensutredet fordi reserven i dette området ansees for å være tilstrekkelig.

2.4. Risiko og sårbarhetsanalyse

Jamfør pbl § 4-3 skal alle plansaker ha risiko og sårbarhetsanalyse(ROS-analyse). ROS-analyse inngår som tema i konsekvensutredningen for hvert enkeltområde i arealdelen I tillegg er det utarbeidet en overordnet ROS-analyse for kommuneplanens arealdel som helhet. Det vises til dokumentet *Risiko- og sårbarhetsanalyse*.

3. Arealregnskap

I kommuneplanrulleringen er 935 daa tidligere LNF-områder nå avsatt til bebyggelse- og anleggsformål, og 1056 daa avsatt til LNF-spredt fritidsbebyggelse (tabell 1). Det er benyttet 11,5 daa dyrka mark. Sammenlignet med forrige arealdel, er nå 389 daa tilbakeført til LNF-formål. Totalt sett er dermed 1602 daa av områder avsatt til LNF-formål nå avsatt til bebyggelses- og anleggsformål og LNF-spredt fritidsbebyggelse.

Det er også benyttet 15,5 daa dyrkbar mark i nye områder avsatt til bebyggelse- og anleggsformål. Samtidig er det tilbakeført 25 daa dyrkbar mark til LNF-formål. Dette gir et positivt resultat, men det er viktig å huske på at produktiviteten i de forskjellige områdene er ulik.

Arealregnskapet kan leses i sin helhet i vedlegg til planbeskrivelsen.

Tabell 1: Forenklet arealregnskap, nye bygge- og anleggsområder og LNF-spredd fritidsbebyggelse

LNF-områder avsatt til bygge- og anleggsformål		
Dyrka mark	Fulldyrka jord	8,5 daa
	Overflatedyrka jord	3 daa
Innmarksbeite		5,5 daa
Skog	Høy bonitet	17,6 daa
	Middels bonitet	82,7 daa
	Lav bonitet	168,3 daa
	Uproduktiv skog	507,9 daa
	Anna skog	0,0 daa
Myr		8,0 daa
Fastmark	Jorddekt fastmark	127,6 daa
	Åpen skrin fastmark	2,7 daa
Annet		3,3 daa
SUM		935,1 daa
Dyrkbar mark avsatt til bygge- og anleggsformål		15,5 daa
Tilbakeført dyrkbar mark		25 daa
SUM		+9,5 daa
LNF-områder avsatt som LNF-spredd fritidsbebyggelse		
SUM		1056 daa
Total sum		
LNF→bebyggelse og anlegg		935,1 daa
LNF → LNF-spredd bebyggelse		1056 daa
Tilbakeført til LNF		389 daa
Total sum		1602,1 daa

4. Forholdet til kommuneplanens samfunnsdel

Innledningsvis nevnes samfunnsdelen som styringsverktøy for utviklingen i Sør-Fron kommune. Denne delen av planbeskrivelsen redegjør for hvordan de ulike temaene er håndtert gjennom arbeidet med arealdelen. Det ble tidlig klart at ambisjonene fra samfunnsdelen var store og omfattende i forhold til tiden som har vært til rådighet ved utarbeidelsen av planforslaget. Styringsgruppen ble nødt til å prioritere noen tema som har størst betydning for kommuneplanens arealdel som styringsverktøy. Den gamle planen var svak på bestemmelser og forhold til reguleringsplaner, spesielt i områder for fritidsbebyggelse. Særlig for fritidsbebyggelsen som ikke er regulert og kun lå som LNF i gamle kommunedelplaner.

Gjennom denne rulleringen har det vært ønskelig å rydde opp i planreserven av fritidsbebyggelse, og få inn eksisterende hyttetomter i arealplanen. Dette har vært enormt tidkrevende og må sies å ha hatt høyest prioritet i denne rulleringen. Ellers fremgår det under hvordan de ulike temaene har blitt behandlet i denne kommuneplanrulleringen.

4.1 Folkehelse og omsorg

2015 er friluftslivets år og Sør-Fron kommune ble tildelt tittelen som «Friluftslivets År-kommune» i juni. I flere år har kommunen invitert på tur i form av forskjellige turmål i kommunen, der hver enkelt kan gå til et turmål, stemple og «samle» turer til en trekning senhøstes. Alle som har gjennomført 10 turmål får en turmedalje og er med i trekningen av et gavekort. I tillegg til kommunens flere store og små turmål, har kommuneplanarbeidet sikret friluftslivet på flere områder. Skiløypene på fjellet er innarbeidet i plankartet og alpinanleggene på Gålå er videreført som idrettsformål. Gålå skiarena er også ivaretatt gjennom formålet idrettsanlegg. Dette er gjort for at enkle tiltak som må til for å videreutvikle skiarenaen, skal kunne gjennomføres uten dispensasjonssøknader i LNF-områder. Ellers er Flatmoen, Klokkarstranda og Brudalen sikret med idrettsformål, for aktivt å fremme fysisk aktivitet blant flere idrettsgrener. I tillegg til lysløypenettet på Gålå, er det lysløyper i Hardvollsmorka, på Midtbygda og i Lia. Gode tiltak for å få folk ut på tur.

Alle byggeområder er sikret med tilgang til grønnstruktur og turmuligheter i nærheten. Det skal være enkelt å komme seg ut på tur, rett utenfor døra.

4.2 Næringsutvikling, reise-, friluftsliv-, og hytteliv

4.2.1 Næringsområder i kommuneplanen

Samfunnsdelen legger vekt på næringsutvikling og ønske om næringsområder i tilknytning til ny kryssløsning fra E6. Dette området vil være et attraktivt område. Dette vil bli Sør-Fron sin tilknytning til omverdenen og omverdenen sin tilknytning til Sør-Fron skjer i dette krysset. Det er derfor viktig å ha mulighet til å etablere næring i dette området.

Krysset ligger tett inntil Harpefoss skole og barnehage, midt i landsbuksområde og i nærheten av spredt boligbebyggelse. Området gir noen utfordringer, både med tanke på barn og unges interesser i form av nærmiljø til skole og barnehage og med tanke på landbruksinteresser i et område som allerede er sterkt berørt av arbeidet med ny E6. På grunn av lokaliseringen er det lagt føringer for hva slags virksomhet som kan etablere seg her.

4.2.2 Samferdsel

Samfunnsdelen peker på flere viktige tiltak innen samferdsel og kommunikasjon. Kommunen vedtok i juni 2015 trafiksikkerhetsplan for 2015-2017 som peker på flere konkrete tiltak langs både kommunale og fylkeskommunale veger. Som en del av kommuneplanens arealdel er det utarbeidet et temakart for gang- og sykkelveger i kommunen. Gang- og sykkelvegene knytter seg i hovedsak til fylkesveger som fylkeskommunen er ansvarlig for og er derfor ikke konsekvensvurdert av kommunen i denne omgang. Temakartet er derfor ikke juridisk bindende.

4.2.3 Kulturminner og kulturmiljø som næringsgrunnlag

Nasjonalt verdifullt kulturlandskap

Området Frya-Harpefoss er et av 7 områder i Oppland med nasjonalt verdifullt Kulturlandskap. Kulturlandskapet er et mosaikklandskap med store estetiske kvaliteter. Landskapet veksler mellom frodige jordbruksarealer, beitemark, bratte skråninger med berg- og rasmark, bekkekløfter og skog. Den store variasjonen i landskapet, den helt særegne vegetasjonen, stor forekomst av ulike kulturminner fra forskjellige tidsperioder og nettverket av geiler og vegfar, gjør området spesielt verdifullt og godt egnet for forskning, formidling, friluftsliv, natur- og kulturopplevelser.

I følge samfunnsdelen er kulturminner og kulturmiljø viktige for næringsutviklingen i kommunen i form av turisme og attraksjoner. Gjennom kommuneplanens arealdel er området for nasjonalt verdifullt kulturlandskap sikret med hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Kulturminneplan i Espedalen

I perioden 2013-2015 er utarbeidet et forslag til kulturminneplan for Espedalen. Dette er et samarbeid mellom Sør-Fron, Nord-Fron og Gausdal kommune, Oppland fylkeskommune og næringsliv. I dette arbeidet er det lagt vekt på jernvinning og bergverksdrift, elgfangst og gårds- og seterdrift. Arbeidet med kulturminneplanen fortsetter parallelt med arealdelen, som en egen prosess.

«Elgtårn» i Espedalen

Elgtårnet er en del av prosjektet «ElgLand - The Moose Highway». Dette er et offentlig initiert reiselivsprosjekt som har til klar hensikt å stimulere til økt turisme og videreutvikling av Espedalen som reiselivsdestinasjon. Elgtrekket som går forbi området er et av Europas største elgtrekk. Hensikten med tårnet er å legge til rette for enkel turisme hvor natur og dyreliv kan oppleves på en enkel og samtidig

spektakulær måte uten å forstyrre dyr i området. Det skal være enkel tilrettelegging som en «avansert gapahuk». Tårnet skal kunne benyttes til overnatting.

4.2.4 Hytteliv

4.2.4.1 Utvikling av hytteområder

Samfunnsdelen sier at det skal legges til rette for utvikling av eksisterende og nye hytteområder. Det bør satses på fortetting framfor nedbygging av viktige friluftsområder og utbygging i nye områder uten bebyggelse.

Planreserven i den gamle planen er konsekvensutredet. Det gjelder de arealene som har vært avsatt til fritidsbebyggelse og næringsområder (utleie/camping etc.) i kommunedelplanene for Gålå (2006) og Vestfjellet (2004). Det er områdene Gålå og Vestfjellet som har størst mengde utbyggingsområder og der er i disse området trykket er størst for nye utbyggingsområder. For å kunne ta inn nye områder å forsvare de i forhold til den enorme planreserven som lå i de gamle kommunedelplanene, var det nødvendig å konsekvensutrede eksisterende planreserve for å se om dette var realistiske utbyggingsområder og om de kunne være i konflikt med ulike interesser.

Resultatet av konsekvenstudredningen var at flere områder ar fått en gjennomføringsfrist eller at arealet har blitt redusert. «Rettighetene» (se kapittel 4.2.5.2) har fått en gjennomføringsfrist som sier at arealene må, avhengig av plankrav, enten være igangsatt detaljregulering eller fradelt innen neste kommuneplanrullering. Ved neste kommuneplanrullering vil samtlige av «rettighetene» som det ikke er startet noe arbeid med, vurderes om de skal tas ut av planen og arealet tilbakeføres til LNF.

Planreserven ansees å være godt dokumentert og utredet. Ut i fra kunnskapen om planreserven, har det kommet inn nye utbyggingsområder i arealdelen. De nye feltene er et supplement til eksisterende planreserve for å øke aktiviteten i attraktive områder.

4.2.4.2 «Rettigheter»

I kommunedelplan for Vestfjellet (vedtatt 2006), ble det lagt inn flere såkalte «rettigheter» fra disposisjonsplanene fra 80-tallet. Disposisjonsplanene ga grunneiere «rett» på et vist antall hyttetomter ut i fra hvor stor eiendommen deres var. Flere av disse rettene lå fortsatt ubrukt. I revisjonen av kommunedelplanen i 2006, ble disse ubenyttede «rettighetene» kartfestet og sikret i plan. Dessverre viste det seg at flere av «enkelttomtene» som ble lagt inn i plan fikk en uheldig plassering, i forhold til blant annet atkomst og terreng.

I arbeidet med kommuneplanens arealdel 2014-2025, er alle disse «rettighetene» konsekvensutredet. De plasseringene som var dårlig plassert, ble forsøk flyttet til et mindre dårlig alternativ på samme grunneiers teig. Resultatet ble for noen en mindre justering, for andre har «rettighetene» blitt flyttet til helt andre teiger som grunneierne

har. Alt dette er gjort for at «rettighetshaverne» skal få en siste sjanse til å få benyttet sin «hytterett». En siste sjanse betyr her at de «rettighetene» som ikke er tatt i bruk (enten fradelte eller regulert) innen neste kommuneplanrullering, går ut av planen ved neste kommuneplanvedtak.

4.2.4.3 LNF-spredt fritidsbebyggelse

Siden sist revidering av kommuneplanens arealdel i 2004, har kartgrunnlaget til kommunen forbedret seg betraktelig. Alle eiendommer i kommunen er registrerte i matrikkelen og nye kartverktøy gjør det mulig å finne alle eiendommene som er matrikkelført som fritidsbebyggelse ved enkle søk. Gjennom denne kommuneplanrevisjonen har det vært ønskelig å få kartfestet i planen alle bebygde og ubebygde fradelte fritidseiendommer, noe som ikke har teknisk latt seg gjennomføre tidligere.

Det første høringsforslaget inneholdt samtlige fritidseiendommer, med unntak av ubebygde tomter innenfor 100-meterssonen til vann og vassdrag. En kan kalle dette en grov siling. Både fylkesmannen (høringsuttale datert 11.05.15) og fylkeskommunen (høringsuttale datert 05.05.15) kom med innsigelse knyttet til mangelfull konsekvensutredning av disse arealene. Høringsforslaget viste også bebygde fritidseiendommer som «nåværende formål», noe som er feil bruk av forholdet «nåværende formål» og «framtidig formål», i følge fylkesmannen. «Nåværende formål» knytter seg til allerede arealavklarte områder i gjeldende planverk, mens «framtidig formål» knyttes til områder som er arealavklart (og følgelig konsekvensvurdert) i *denne* planprosessen.

Som følge av innsigelsene fra fylkesmannen og fylkeskommunen er det gjort et omfattende arbeid med å konsekvensvurdere til sammen 680 fritidseiendommer som i tidligere planer har vært avsatt til LNF-formål. Gjennom konsekvensutredningen er 625 fritidseiendommer avsatt til «framtidig LNF-spredt fritidsbebyggelse». Resterende fritidseiendommer er videreført som generelt LNF-formål, på grunn av blant annet beliggenhet i landskapsvernområder, nærhet til kulturminner, ras- og skredfare og ubebygde fritidseiendommer i seterlandskap. Det er et generelt byggeforbud i LNF-områder og de fritidseiendommene som er vurdert til å være uegnet til videre utvikling/utbygging, får nå krav om dispensasjonsbehandling ved søknad om tiltak.

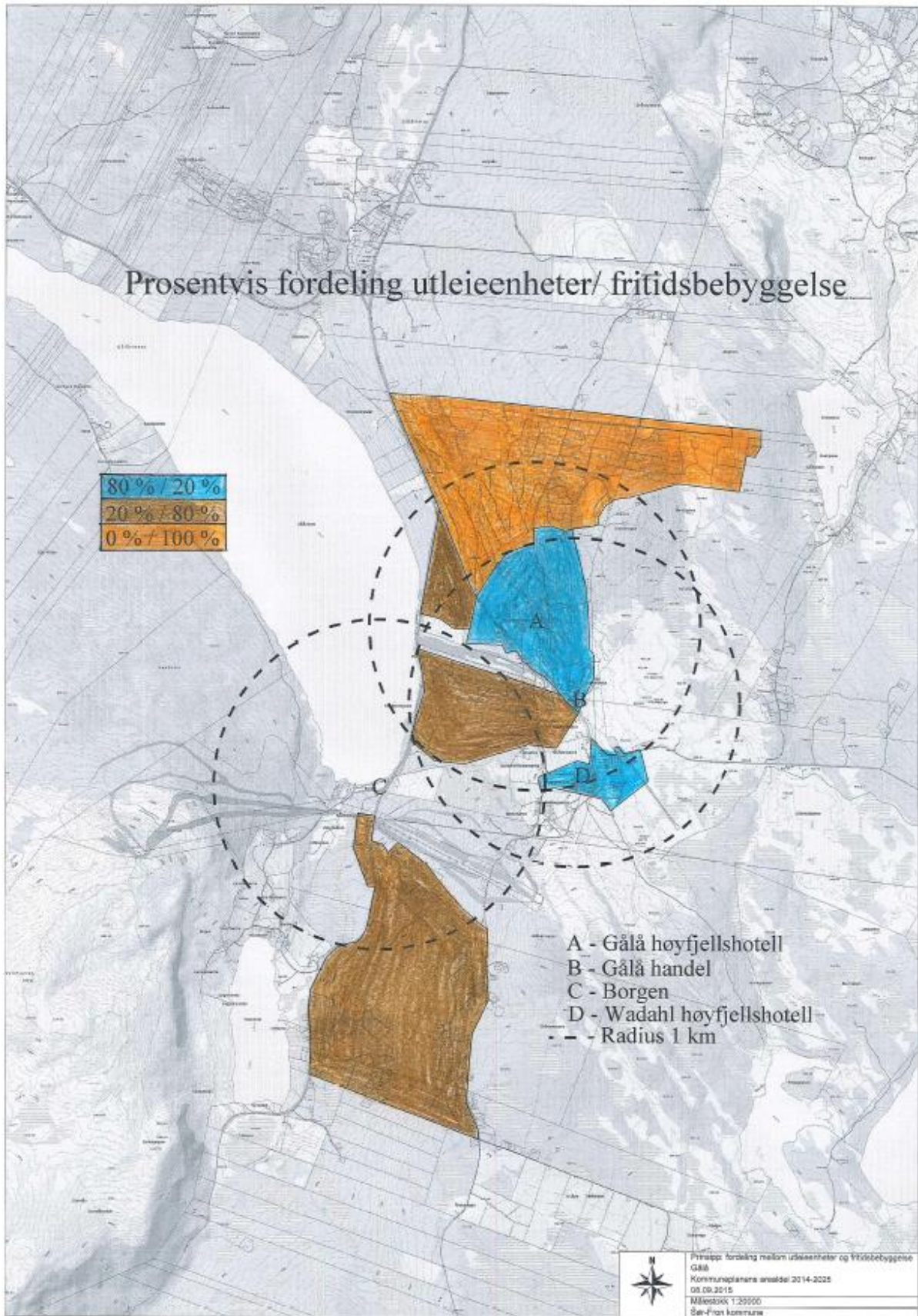
4.2.5 Forholdet utleieenheter / fritidsbebyggelse på Gålå

Gjennom denne kommuneplanprosessen har temaet «blått/gul» og «varme senger» hatt en sentral rolle i forhold til utviklingen på Gålå. Styringsgruppen for arealdelen har definert sentrum og tilliggende områder på Gålå. Sentrum på Gålå er definert i tilknytning til Gålå Høyfjellshotell og Gålå Handel. Dette er det område på Gålå med mest blandet arealbruk i dag, og ligger «midt i smørøyet» i forhold til tilliggende hyttefelt. Borgen-området, bunnstasjonen til Blåbærfjell og Valsfjell og amfiet til Peer-Gyntspelet, er også et viktig «sentrumsområde» i forbindelse med arrangement og aktivitet på Gålå. Ut i fra denne definisjonen har styringsgruppen landet på ulike

fordelinger mellom utleieenheter og fritidsbebyggelse i forhold til nærhet til «sentrum» på Gålå.

Utgangspunktet for fordelingen mellom utleie og fritidsbebyggelse har tidligere knyttet seg til et ønske om å ha tilgjengelige «varme senger» i tilknytning til hotellene og arrangement på Gålå. I forbindelse med reguleringsplan for Gålå Fjellandsby, i nærheten av Borgen-området, vedtok kommunestyret i Sør-Fron å legge reguleringsplanen ut til høring med fordelingen 20 % utleie og 80 % fritidsbebyggelse. Styringsgruppen tolker dette som et politisk ønske med større andel fritidsbebyggelse, selv i sentrumsnære områder.

Styringsgruppen mener likevel det er viktig med variasjon og ønsker en differensiert fordeling av forholdet mellom utleie og fritidsbebyggelse, avhengig av beliggenhet i forhold til sentrum. Følgende strategi er brukt: Regulerte, bebygde utleieenheter og fritidsbygg får ikke endret formål. Det vil si at er hytta bygd som utleieenhet, vil ikke denne kommuneplanprosessen endre formålet. Tilsvarende for fritidsbebyggelse. Er det derimot regulerte områder som ennå ikke er bebygde, eller områder avsatt til byggeformål i kommuneplanen, kan disse få endret formål fra utleieenheter til fritidsbebyggelse. Ut i fra beliggenheten i forhold til definert sentrum, vil andelen utleie/ fritidsbebyggelse variere, jf. figur under.



4.3 Tettsted, bolig og bolyst

4.3.1 Om boligreserven

Gjennom en opptelling av ledige regulerte boligtomter og områder avsatt til framtidig boligformål i gjeldende planverk, har kommunen kommet til at det er ca. 100 ledige regulerte tomter i kommunen og 35 avsatt i kommunedelplaner. De nevnte 35 krever regulering før de blir byggbare. Hvorfor er ikke de ca. 100 regulerte boligtomtene bebygde? Flere av tomtene kan anses å være mindre attraktive for bebyggelse på grunn av beliggenhet. Noen ligger med veger på tre av fire kanter, andre ligger i søkk og i bakhellinger i forhold til eksisterende bebyggelse. De eldste reguleringsplanene til kommunen er fra slutten av 70-tallet og har ennå ubebygde tomter, ca. 20. Det er rimelig å anta at noe av disse tomtene er «utgått på dato»

Den ferskeste reguleringsplanen for boligformål i kommunen er Sofienberg fra 2008. Denne planen har 23 tomter av de 100 i planreserven. Dette er en av de mest attraktive beliggenhetene på Hundorp, på oversiden av E6, nærhet til skole og fantastisk utsikt. Sofienberg ble regulert privat og tomtene ble lagt ut for salg. Ingen ble solgt, de var trolig noe dyre. Feltet er nå kjøpt av kommunen og deler av tomtene forventes klare for salg ved årsskifte 2015/2016. Kommunen har også 10 ledige tomter i Nerbygda. Dette er festetomter, viser seg å være mindre attraktiv eierform nå enn tidligere. Kommunen jobber med å løse inn tomtene. Disse to områdene utgjør 1/3 av planreserven.

Selv om det er ca. 100 regulerte tomter som ennå ikke er bebygde, har kommunen ca. 30 av disse. Som nevnt er 10 av disse festetomter Nerbygda og har vist seg i senere tid å være vanskelig å få delt fra til selveiertomter. Noen av de rundt 70 private tomtene kan være solgt, men ennå ikke bebygde. Tomteregnskapet vil derfor være litt misvisende av denne grunn, da en ubebygde tom ikke nødvendigvis er «ledig», men den kan uansett selges som en ledig tomt av den som eier den.

4.3.2 Områderegulering i etterkant av arealdelens vedtak

Planreserven av boligtomter i kommunen er dermed noe ubestemt. Denne kommuneplanprosessen har i størst grad prioritert å rydde opp i planreserven tilknyttet fritidsbebyggelsen i kommunen. Det har derfor blitt lite tid til å se på boligområdene i kommunen. Det er likevel kommet inn noen nye områder for boligbebyggelse i tilknytning til kommunens tre tettsteder; Hundorp, Harpefoss og Lia. Dette for å sikre nye attraktive områder, som kan supplere de gamle tomtene som har forblitt ubebygde i flere ti-år.

Kommunen har flere gamle reguleringsplaner for boligbebyggelse med mangelfulle bestemmelser og plankart om ikke samsvarer med hvordan boligområdene har utviklet seg på 30-40 år. Det er ønskelig å oppdatere disse planene til å bli tidsriktige og forutsigbare i forhold til ny utvikling.

Utfordringen med nye boligområder i kommunen knytter seg først og fremst til jordbruksvern. Det er viktig at arealene som dyrkes og er dyrkbare forblir tilgjengelige

til landbruksformål. Tre mindre jordlapper er likevel avsatt til boligformål. Disse har noe dårlig arrondering og ligger i eller inntil eksisterende boligområder. Kommunen har derfor valgt å avsette disse til boligformål. Største potensialet for nye og attraktive boligtomter i kommunen knytter seg likevel til fortetting av eksisterende boligområder.

Fortetting i eksisterende boligområder, har styringsgruppen vurdert til å være for detaljert til å prioriteres i denne kommuneplanprosessen. Styringsgruppen ønsker derfor at det blir igangsatt område- /detaljregulering av tettstedene i etterkant av arealdelens vedtak, for å kunne studere detaljene og få til gode løsninger og sikre medvirkning. Medvirkning er viktig når det er snakk om fortetting, siden det er mange involverte i tettstedene våre.

4.4 Landbruk

I samfunnsdelen er det lagt vekt på hensyn til dyrka og dyrkbar mark, og dette har vært et viktig punkt i vurderingen av hvilke nye områder som skal inn i ny plan. Kvalitet på beite i utmarksområder har også vært et viktig vurderingskriterium, som også samfunnsdelen belyser.

4.5 Samfunnssikkerhet og beredskap

Jamfør samfunnsdelen ønsker kommunen å arbeide for å avdekke og eliminere mulige risikofaktorer. For å synliggjøre farlige områder er det i arealdelen derfor blant annet laget tematiske kartutsnitt som viser aktsomhetskart for ras og skredfare, flomfare, høgspennet. Kjente farepunkt er dermed kartfestet i plankartet (med tilhørende bestemmelser), som samfunnsdelen påpeker.

4.6 Skole, barnehage og oppvekst

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel slår fast at det skal settes av areal til ny eventuell framtidig skole. Dette gjøres for å ta vare på et godt egnet sted for ny skole dersom dette blir aktuelt. Fire ulike alternativer er konsekvensutredet, og to areal er på bakgrunn av dette avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med tanke på framtidig skole.

5. Planbeskrivelse

5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1.1 Bolig

Planreserve

Kommunen har en planreserve på 101 regulerte boligtomter (tabell 2), og 35 avklarte boligtomter i gjeldende kommuneplan (tabell 3). Flere av disse tomtene har vært regulert eller avsatt som boligformål i flere år uten å bli bebygd, og attraktiviteten av flere av disse tomtene kan derfor vurderes. I denne planprosessen vurderes derfor behovet for flere boligtomter.

Tabell 2: Regulerte boligtomter – tomtreserve (pr. jan 2013)

Tomterreserve: regulerte boligtomter				
Reguleringsplan	PlanID	Regulerte tomter	Bebygd	Ubebygde
Sofienberg	51920080003	25	2	23
Wadahl Høgfjells hotell	51920070002	2	1	1
Liene	51920060001	28	21	7
Gryttingshaugen, del 2	51919980001	36	26	10
B3 - Toppastranda	51919940002	10	7	3
Verksodden	51919930002	6	0	6
Barlund	51919910001	16	8	8
Jælkarstranda	51919890002	15	14	1
Gryttingshaugen, del 1	51919870002	26	24	2
Harpefoss nord, del 2	51919820001	22	18	4
Nerbygda del 2 (Hundorp del 2)	51919790001	48	45	3
Lia	51919780001	60	47	13
Harpefoss nord, del 1	51919770001	34	30	4
Nerbygda del 1 (Hundorp del 1)	51919750001	102	86	16
Lilleseterfeltet	51919740001	13	13	0
SUM:		443	342	101

Tabell 3: Avklarte boligtomter i gjeldende kommuneplan

Tomterreserve: boligtomter i kommunedelplan		
Område	Overslag	Kommentar
Nerbygda	15	
Jensbakken	9	
Stugguvoll	7	Regulering igangsatt - står på vent
Lillehove	4	
SUM:	35	

Nye områder avsatt til boligformål

Jfr. befolkningsprognosen som er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel, vil trolig innbyggertallet ikke øke fram mot år 2025. Likevel er det viktig å tilby sentrumsnære tomter blant annet fordi man de siste årene har sett en tendens til flyttestrøm innad i kommunen mot tettstedene Hundorp, Harpefoss og Lia.

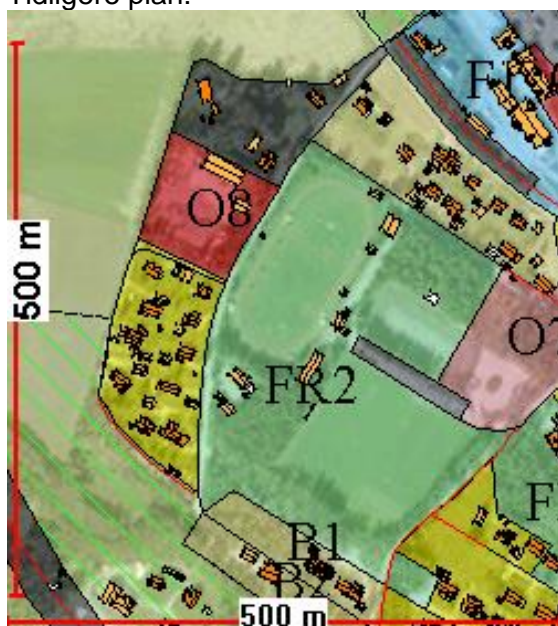
I kommuneplansammenheng er det nødvendig å ha en viss overkapasitet på boligtomter siden store deler av utbyggingsområdene er private, og kommunen har begrenset mulighet til å påvirke realiseringen av slike områder. Kommunen har som mål å være en **attraktiv bosettingskommune**, og det er derfor viktig å kunne tilby tomter av god kvalitet. Det har i planprosessen vært prioritert å legge inn nye boligområder som hovedsakelig er sentrumsnære og i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, jfr. kommuneplanens samfunnsdel (tabell 4). Å legge opp til tettstedsnær utbygging er i tråd med kravene om samordnet areal- og transportplanlegging, og dette kan også gi en klimagevinst ved at man legger opp til utbygging som gir mindre bilkjøring.

Tabell 4: Nye boligområder

Feltnavn i kart	KU	Areal	Antall enheter
B21	Fortette Flatmoen	3,6 daa	
B22	Fortette Harpefoss	8,4 daa	
B24	Trudvang	17,7 daa	
B25	B-F-93	18,1 daa	
B26	Lia	2,9	
B27	Lia	5,3	

B21: Flatmoen

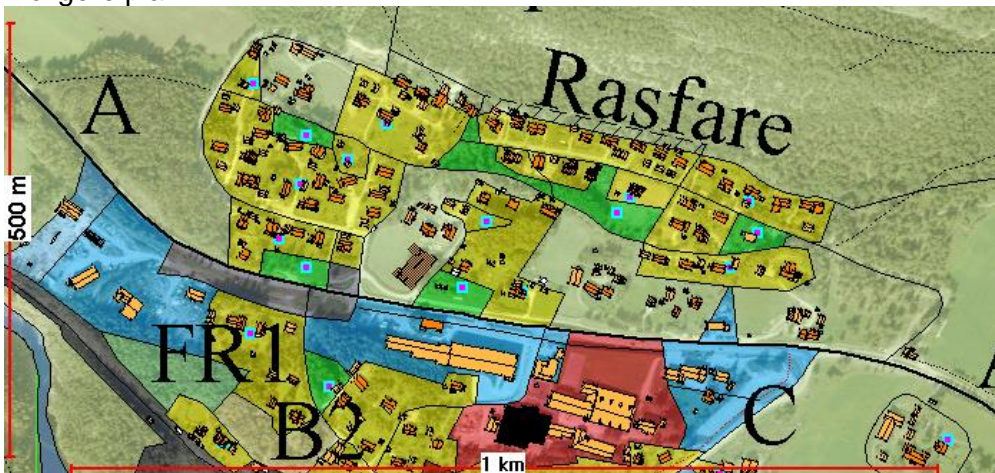
Tidligere plan:



Ny plan:



B22: Harpefoss sentrum
Tidligere plan:



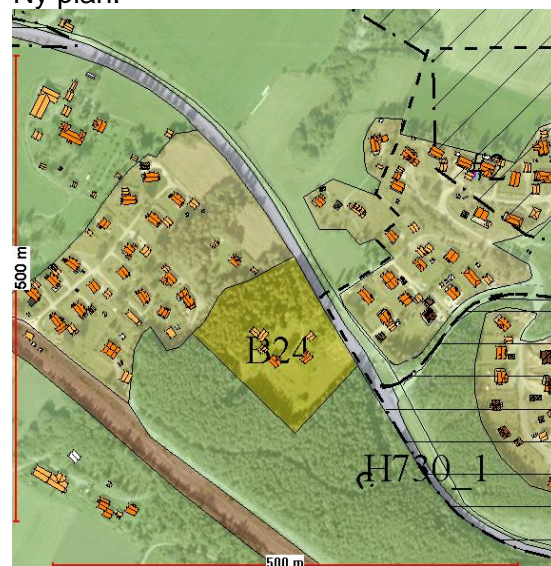
Ny plan:



B24: Trudvang
Tidligere plan:

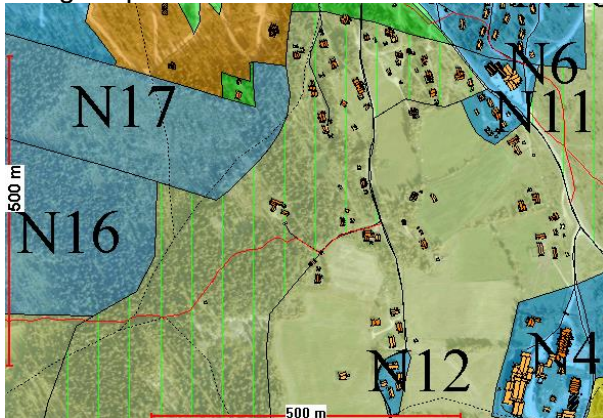


Ny plan:

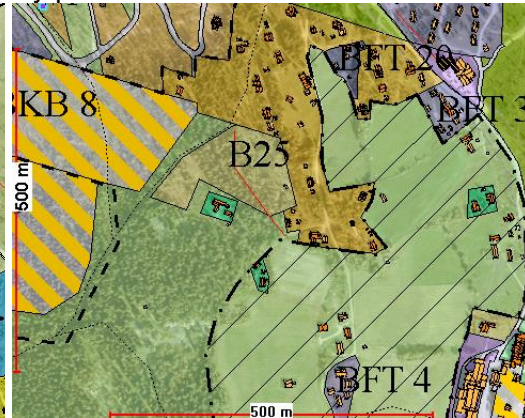


B25: Gålå

Tidligere plan:

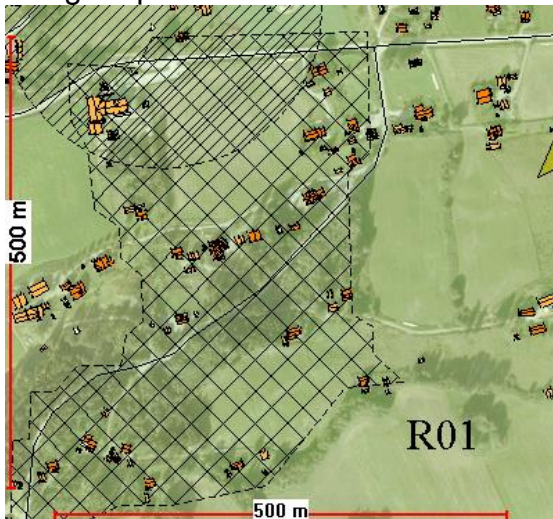


Ny plan:

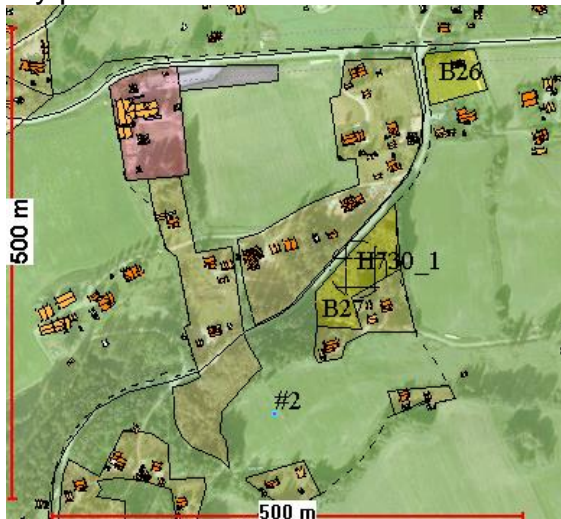


B26 og B27: Lia

Tidligere plan:



Ny plan:



I planprosessen er det avsatt 18 daa på Gålå, ca. 26 daa på Harpefoss, 8 daa i Lia og ca. 4 daa ved Flatmoen til nye områder for boligbebyggelse. De fleste av disse tomtene ligger i nærheten av offentlig vann- og avløpsnett, bortsett fra Lia. Tomtene på Harpefoss er sentrumsnære, og vil trolig være svært attraktive. Tomtene på Gålå er ikke sentrumsnære siden de blant annet ligger langt fra skole og helsetjenester. Likevel mener Sør-Fron kommune at det er riktig å avsette areal på Gålå til boligformål på grunn av nærhet til viktige arbeidsplasser knyttet til Gålå som reiselivsdestinasjon. Det er også eksisterende boligområde på Gålå.

Boligreserven ansees som tilstrekkelig med ca 4 daa nytt areal til boligformål på Hundorp, siden kommunen nylig har kjøpt areal på Sofienberg, og vil snart kunne tilby attraktive, sentrumsnære tomter.

5.1.2 Fritidsbebyggelse

I dette kapitlet blir kun fritidsbebyggelse vurdert, ikke utleiehytter. Utleiehytter blir vurdert i kapittel 4.1.5, fritids og turistformål.

Planreserve

Kommunen har stor planreserve av tomter for fritidsbebyggelse. Til sammen er det 699 avklarte ubebygde tomter for fritidsbebyggelse i *gjeldende* kommunedelplaner og reguleringsplaner i kommunen. Av disse er 217 tomter avklart i kommunedelplaner og 482 tomter er ferdig regulerte (tabell 5-8). Tomtene kan være solgt og planlagt bebygd i nærmeste framtid, men dette regnskapet ser kun på forholdet bebygd/ubebygd (tall fra januar 2013). Tomter i LNF-områder som ifølge matrikkelen er fritidsbebyggelsestomter er ikke regnet inn i eksisterende planreserve.

Tabell 5: Tomtereserve pr. januar 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner

Tomtereserve: kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner					
Områdenavn	PlanID	Avsatt i KDP	Tomter i reg.plan	Bebygde tomter	Ubebygde tomter
Baukholstulen	051919950003		6	0	6
H10 - Gålå Hyttegrend	051919960002		38	36	2
H5 - H6	051920000002		37	30	7
H7A	051919940003		17	16	1
H7B vestre del - Bebyggelsesplan	051919960003		60	51	9
H7B østre del - Bebyggelsesplan	051919970002		29	27	2
H8 del 1 - Gålå Hyttegrend 2	051920010001		42	36	6
Langslåa H16	051920050001		82	59	23
Langslåa H16 - endring	051920050001a		1	0	1
N1 Gålå H.hotell	051920120001		28	19	9
N17 del 1	051920030001		22	6	16
Gålå Fjellandsby	051920140001		45	1	44
Peer Gynt hyttegrend, nedre del	051919970004		86	56	30
Peer Gynt hyttegrend, øvre del	051919980002		90	49	41
Tiurlia	051919970001		19	15	4
Tiurlia - endring (område H1)	051919970001b		55	1	54
Tiurlia - endring (område H2)	051919970001a		31	24	7
Valsfjellet	051919860002		5	4	1
H13		40			
H15		70			
SUM		110	693	430	263

Tabell 6: Tomtereserve pr. januar 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Vestfjellet, med reguleringsplaner

Tomtereserve: kommunedelplan for Vestfjellet, med reguleringsplaner					
Områdenavn	PlanID	Avsatt i KDP	Tomter i reg.plan	Bebygde tomter	Ubebygde tomter
Bålsætra hyttefelt (H18,H21,H22)	051920080001		83	60	23
Dagstjønnhaugan hyttef. (H13)	051920060011		8	1	7
Heggesætra hyttefelt (H17)	051920060009		6	2	4
Isumsæterhøgda hyttefelt (H26)	051920090003		35	15	20
Lauvåsen hyttetun (H12)	051920040004		119	78	41
Rissletta hyttefelt (H3)	051920060010		12	1	11
Sjøsjålia - Svelle 81/6 (H9)	051919970003		7	6	1
Sjøsjålia-Tapptjønn (H10)	051920090002		102	61	41
Toftsæterlia hyttefelt (H6)	051920090001		10	4	6
Øyangen hyttegrend (H11)	051920060004		20	8	12
Åsalia hyttefelt (H25)	051920080004		53	38	15
Åsavarpet hyttefelt (H15)	051920060008		10	1	9
H1		4			
H2		5			
H4		3			
H5		5			
H7		4			
H8		5			
H14		2			
H16		5			
H19		7			
H20		10			
H23		4			
H24		5			
Enkelttomter		15			
SUM:		74	465	275	190

Tabell 7: Tomtereserve pr. januar 2013 av fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Espedalen, med reguleringsplaner

Tomtereserve: kommunedelplan for Espedalen, med reguleringsplaner					
Områdenavn	PlanID	Avsatt i KDP	Regulerte tomter	Bebygde	Ubebygde
Dyrtjønn II (H1)	051920120005	20			
Dyrtjønn	051919930003		52	51	1
Rytlia	051920000001		47	34	13
H2		5			
H3		8			
SUM		33	99	85	14

Tabell 8: Total tomtereserve pr. januar. 2013 av fritidsbebyggelse

Total tomtereserve av fritidsboliger			
	Avsatt i KDP	Regulerte, ubebygde	Planreserve
Kommunedelplan for Espedalen	33	14	47
Kommunedelplan for Gålå	110	263	373
Kommunedelplan for Vestfjellet	74	205	279
SUM	217	482	699

Kommunen har en stor planreserve av tomter for fritidsbebyggelse. Som nevnt i kapittel 2.1, ønskes det i denne kommuneplanrulleringen å «rydde opp» i gammel planreserve. Dette gjelder spesielt områder avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplaner som ikke er regulert. Det er derfor foretatt en konsekvensutredning av enkelttomter og områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (tabell 9). Alle de «gamle» områdene får en gjennomføringsfrist innen neste kommuneplanrullering.

Tabell 9: Anbefalinger fra konsekvensutredning av planreserve

	Antall tomter	Daa	Anbefaling
Gålå			
H13	40	118	Avgrens (85 daa, 10 enheter),
H15	70	213	Avgrens (66 daa, 10 enheter),
Vestfjellet			
H1	4	35 daa	Opprettholdes (BFR1)
H2	5	210 daa	Opprettholdes (BFR2)
H4	3	20 daa	Opprettholdes (BFR3)
H5	4	30 daa	Opprettholdes (BFR4)
H7	4	9 daa	Deles, flyttes (LSF118-8, LSF123-2 og LSF124-1)
H8	5	28 daa	Deles og flyttes (LSF 123-7, LSF 123-9a og 123-9b)
H14	2		Opprettholdes (LSF 2)
H16	5	15 daa	Opprettholdes (BFR 7)
H19	7	130 daa	Deles og flyttes (LSF 76-1, LSF 76-5, LSF 100-1, LSF 100-3, LSF 100-4, BFR96-2 og BFR 84-4)
H20	10	59 daa	Flyttes og avgrenses (47 daa) (BFR9)
H23	4	60 daa	Avgrenses (12 daa) (BFR 10)
H24	5	15 daa	Opprettholdes (BFR 6)
E18-6	1		Opprettholdes (LSF18-6)
E71-6	1		Opprettholdes (LS F71-6)
E80-1	1		Flyttes (LSF 80-1)
E81-31	1		Flyttes (LSF 81-31)
E81-45	2		Opprettholdes (LSF81-45)
E95-3	1		Opprettholdes (LSF95-3)
E114-3	1		Flyttes (LSF114-3)
E117-41	1		Opprettholdes (LSF 117-41)
E121-2	1		Flyttes (LSF 121-2)
E141-16	1		Flyttes (LSF 141-16)
SUM	179		

Feltene H13 og H15 på Gålå avgrenses i størst grad. Til sammen i de to feltene var det avsatt 110 tomter for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Gålå. I ny kommuneplan er antallet begrenset til 10 enheter i hvert felt. Dette gjøres fordi områdene ligger i ytterkant av bebyggelsen på Gålå, og det er stor planreserve av fritidsboliger i området. Områdene har også vært avsatt til fritidsbebyggelse i flere år uten å bli regulert.

Nye områder for fritidsbebyggelse

Som det kommer fram i overstående tabeller, har kommunen en stor tomterreserve for fritidsbebyggelse. Uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse er derfor vurdert i denne kommuneplanrulleringen. Jmfør kommunens arealstrategi (kommuneplanens samfunnsdel, 2014-2025) ønskes det å «legge til rette for utvikling av eksisterende og nye hytteområder.»

Det kom inn 30 private forslag til områder som ønskes å avsettes til ny fritidsbebyggelse, både fortetting av eksisterende områder med fritidsbebyggelse (6 stk.) og nye områder (24 stk.). Samtlige innspill er vurdert gjennom konsekvensutredning og ut i fra eksisterende planreserve i området. På grunn av stor planreserve av fritidsboliger er det i denne rulleringen tatt med ett fåtall av private innspill av nye områder for fritidsbebyggelse. Det er kun lagt opp til nye felt for fritidsbebyggelse som ligger i nærheten av eksisterende bebyggelse.

Tabell 10: Nye områder for fritidsbebyggelse

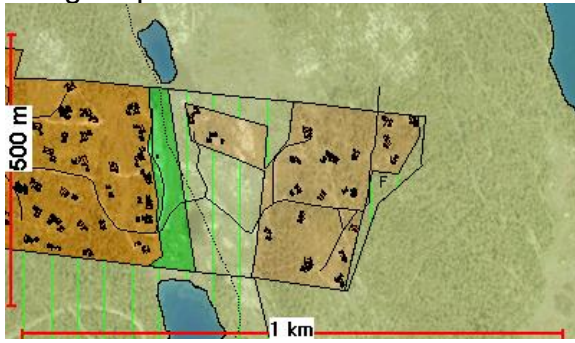
Felt navn i kart	KU	Areal	Antall enheter*	Tidligere arealformål	Kommentar
BFR20	F-3-102	25 daa		LNF-område	Fortetting
BFR21	F-3-103	147 daa	19 stk.	LNF-område	Fortetting (tidligere fritidsbeb. i LNF-område).
BFR22	F-3-21	103 daa	34 stk.	LNF-område	I nærheten av annen regulert fritidsbebyggelse
BFR23	F-3-42	75 daa	19 stk.	LNF-område	Fortetting. Mellom to eksisterende regulerte felt for fritidsbebyggelse
BFR24	Adm	64 daa		LNF-område	Eksisterende fritidsbebyggelse
BFR25	F-4-28	9 daa	3 stk.	LNF-område	Fortetting (fritidsbeb. i LNF-område i nærheten).
BFR26	F-5-86	198 daa	10 stk.	Framtidig fritidsbebyggelse	Fortetting (i dag er arealet avsatt til 20 tomter, ønsker 10 nye)
BFR27	F-5-87	30 daa	17 stk.	LNF-område og næring	
BFR29	#12**	2,5 daa		LNF-område	1 tomt i reguleringsplan Åsalia
BFR30	Adm 17	22 daa	5 stk.	LNF-område	Nærheten av annen fritidsbeb.
BFR31	#39**	6,3 daa	5 stk.	LNF-område	Ved Fagerhøy leirskole, 5 enh.
BFR 32	F-4-63	8,5 daa	2 stk.	Fritidsbeb.	Deling av fritidsbebyggelse
BFR 33	F-4-18	294 daa		Fritidsbebyggelse	Fortetting i reguleringsplan Sjøsjålia-Tapptjønn

* Ved 1. gangs behandling ble antall enheter innenfor områdene med fritidsbebyggelse tatt ut og overlatt til reguleringen. Tallene her er retningsgivende i forhold til anbefalt utbygging.

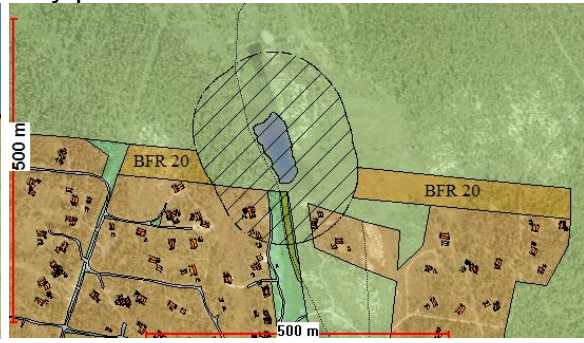
** jf. Vurdering av merknader i forbindelse med 1.gangs høring

BFR20: Gålå, Langslåa

Tidligere plan:

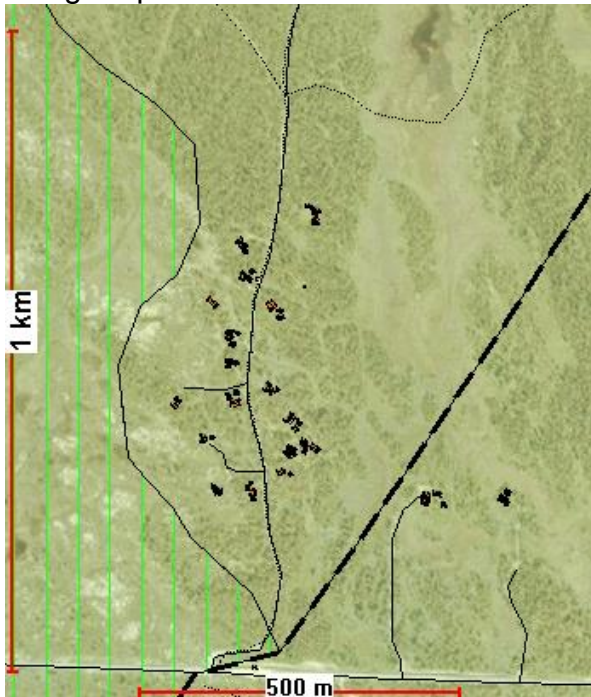


Ny plan:

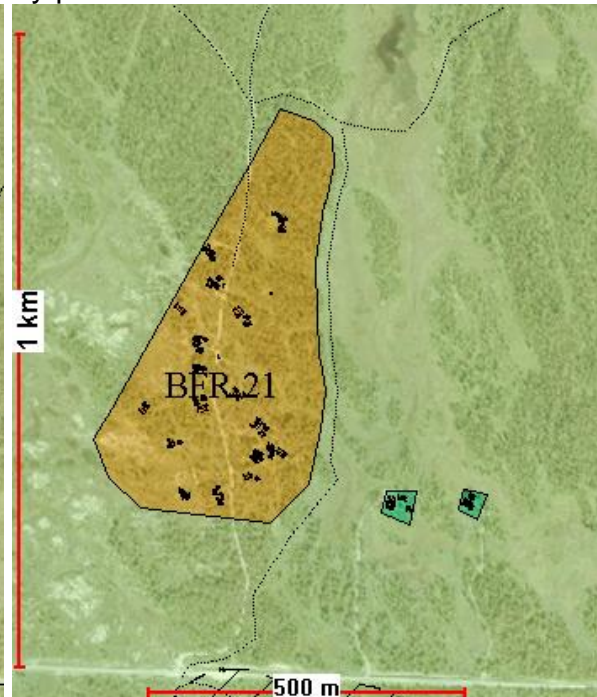


BFR21: Gålå, Storstulen, Baukholstulvegen

Tidligere plan:



Ny plan:

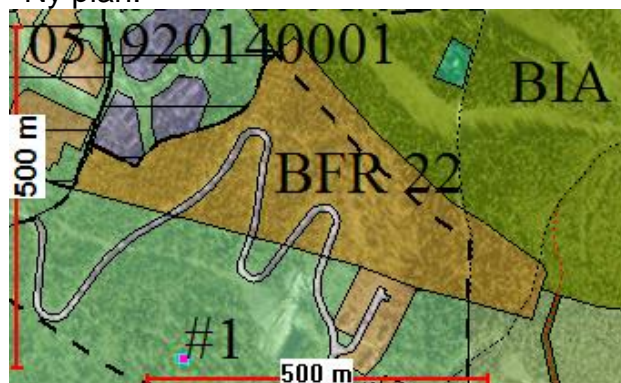


BFR22: Gålå. ved Blåbærfjell

Tidligere plan:

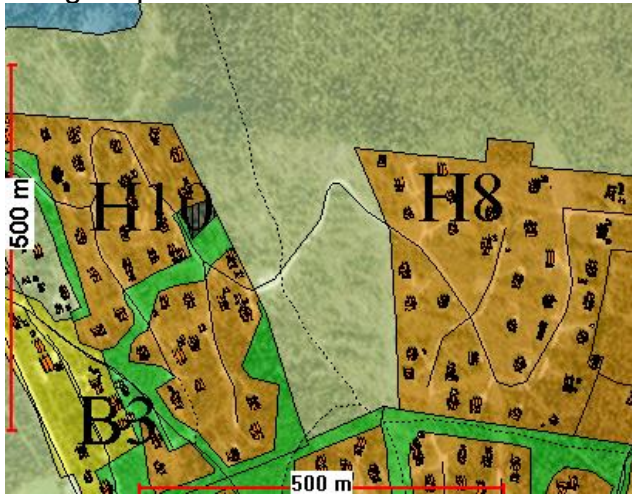


Ny plan:



BFR23: Gåå, Toppagrenda

Tidligere plan:

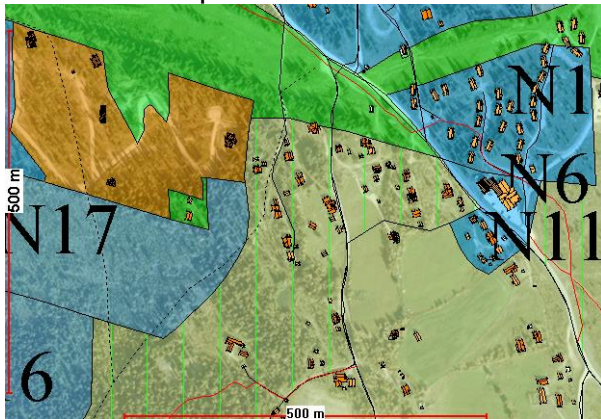


Ny plan:

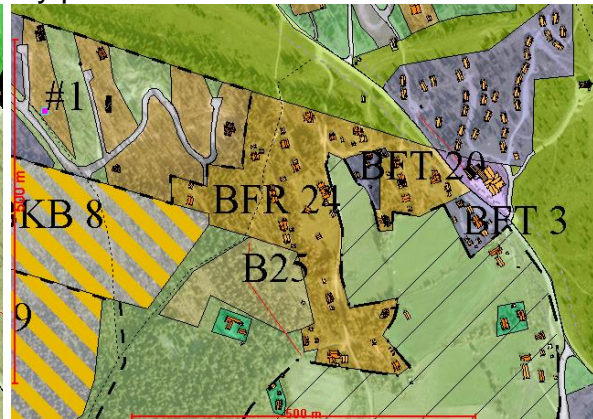


BFR24: Gåå, eksisterende fritidsbebyggelse

Eksisterende plan:

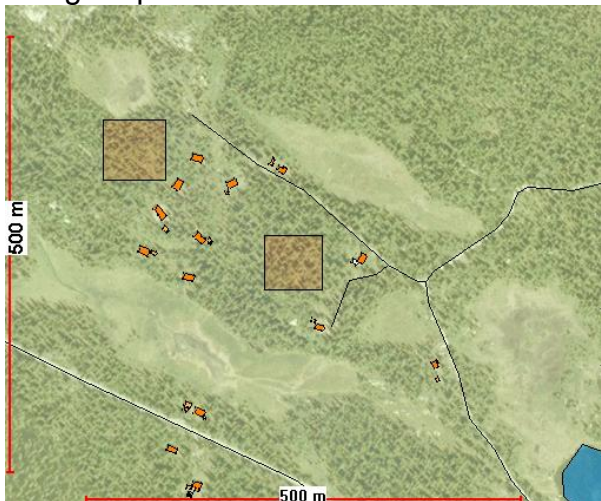


Ny plan:

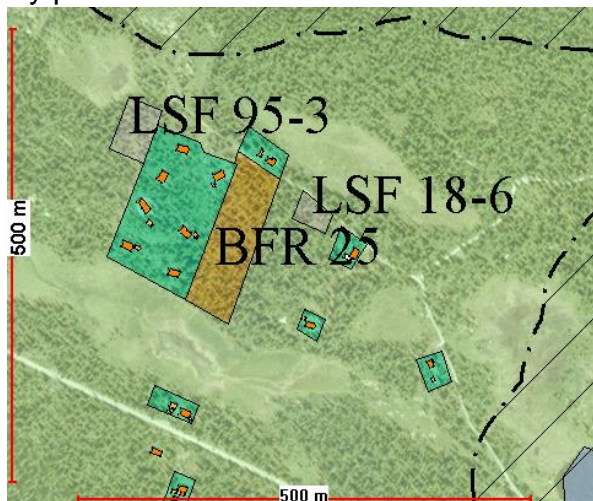


BFR25: Hattstod

Tidligere plan:

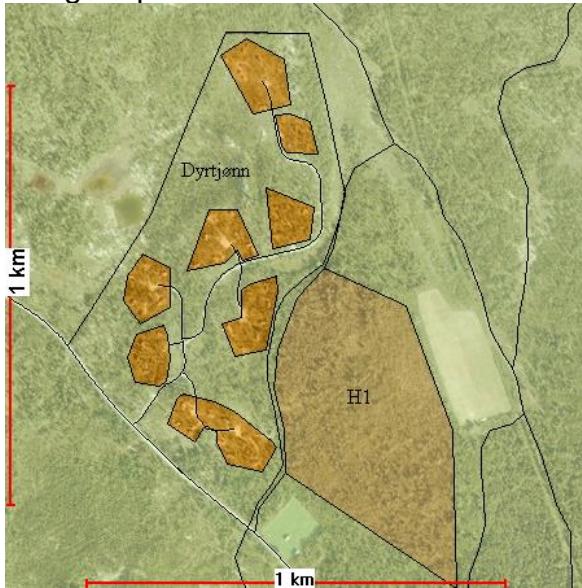


Ny plan:

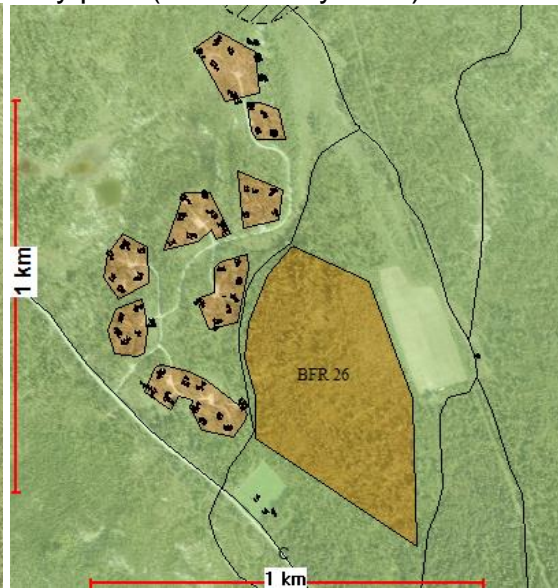


BFR26: Espedalen, Dyrtyønn

Tidligere plan:

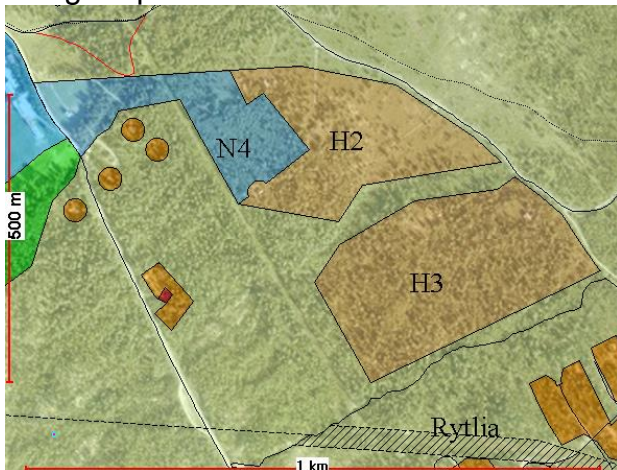


Ny plan (kun økt utnyttelse):

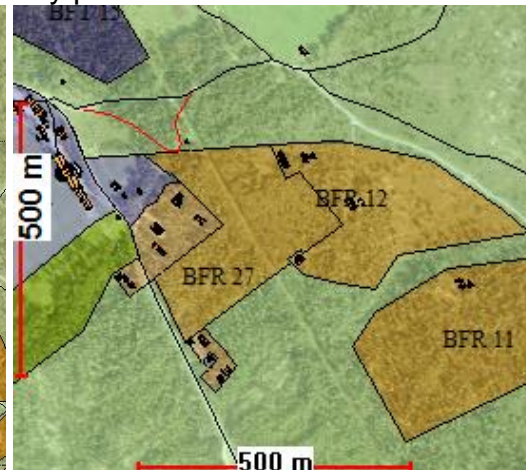


BFR27: Espedalen

Tidligere plan:



Ny plan:

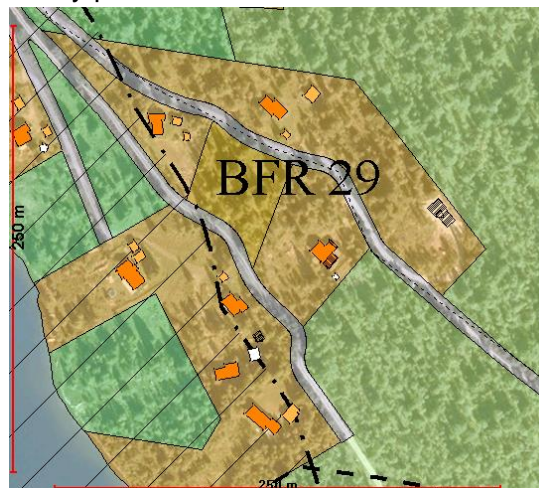


BFR 29:

Tidligere plan:



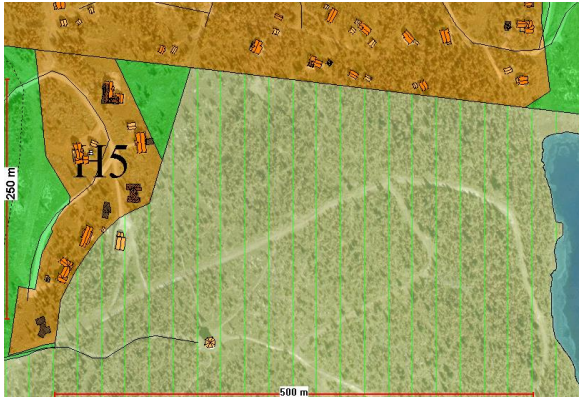
Ny plan:



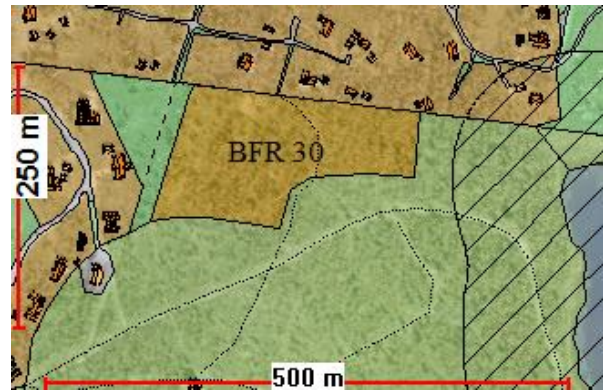
(området er regulert tilsvarende eksisterende formål i ny plan)

BFR 30: ved tårnet på Gålå

Tidligere plan:

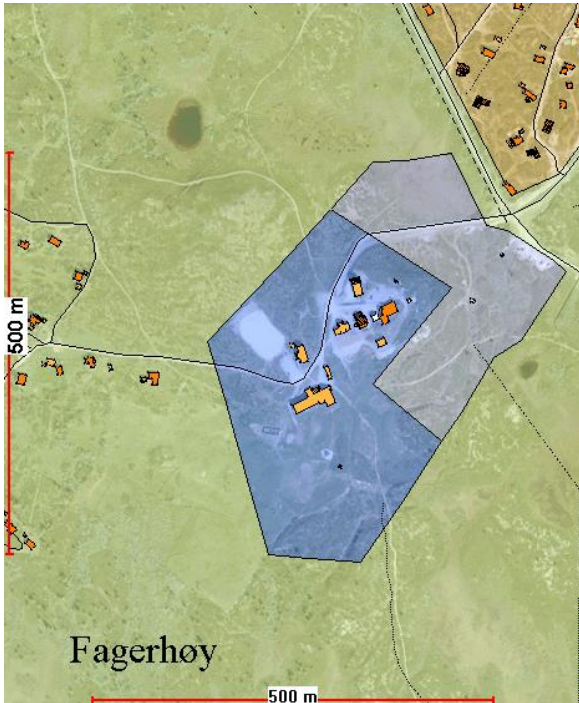


Ny plan:

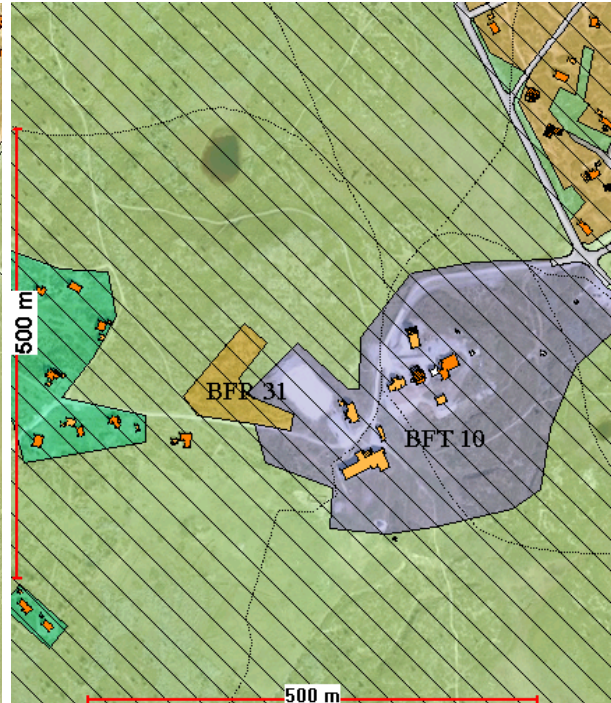


BFR 31: Fagerhøy

Tidligere plan:

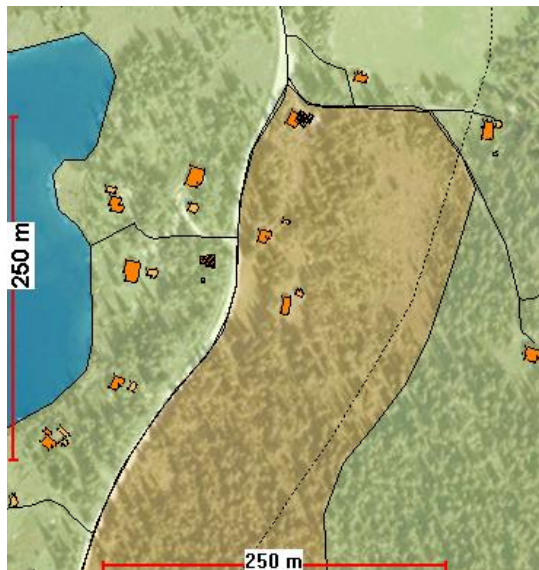


Ny plan:

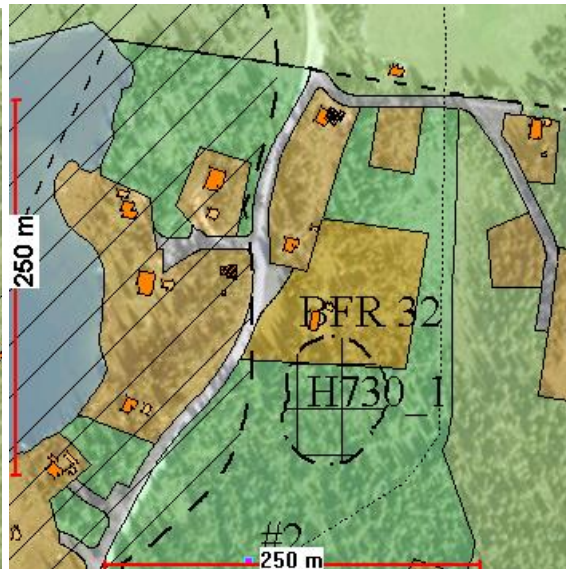


BFR 32: Deling av tomt i reguleringsplan for Åsalia

Tidligere plan:

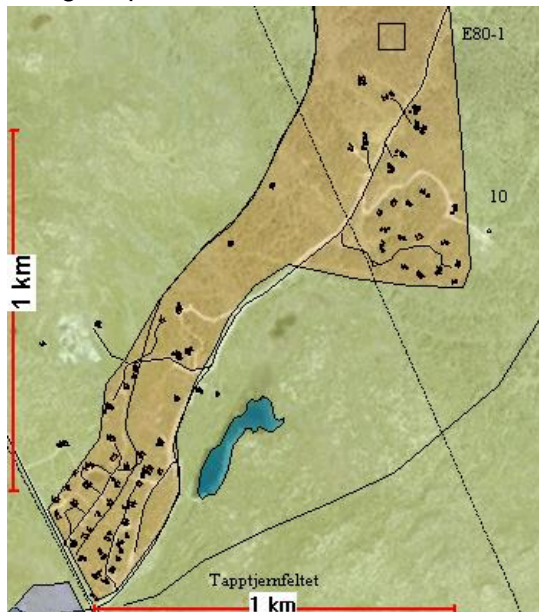


Ny plan:

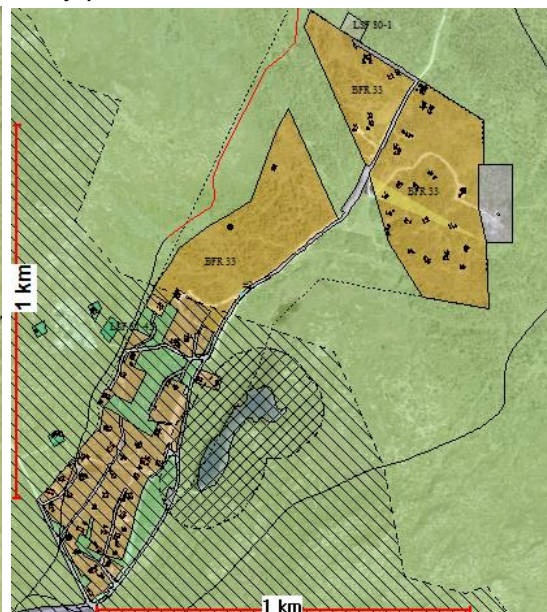


BFR 33: Sjøsjålia, fortetting i eksisterende reguleringsplan

Tidligere plan:



Ny plan:



5.1.3 Sentrumsformål

Sentrumsformål innebærer forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendig grøntareal og trafikkareal til bebyggelsen. Store deler av Hundorp sentrum er avsatt til dette formålet.

5.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealene som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i plankartet omfatter blant annet barnehage, skole, sykehjem, kulturformidling, kirke og kommunaltekniske anlegg. Foruten ny skoletomt er det ikke avsatt nye områder til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er kun avsatt areal etter eksisterende bruk.

Framtidig skoletomt

Arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel slår fast at det skal settes av areal til ny eventuell framtidig skole. Dette gjøres for å ta vare på et godt egnet sted for ny skole dersom dette blir aktuelt. 4 ulike alternativer er konsekvensutredet (se *konsekvensutredning*, vedlegg til planbeskrivelsen):

- Alternativ 1: Flatmoen
- Alternativ 2: Industriområde, Harpefoss
- Alternativ 3: Gamle kiwi
- Alternativ 4: Trudvang

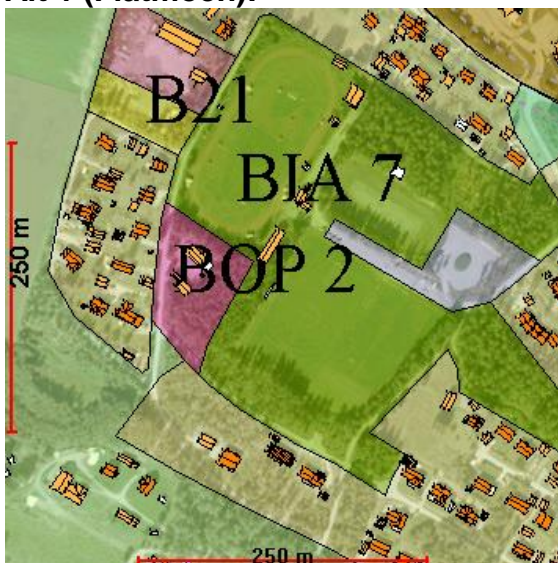
For å anslå hvor stort areal som er nødvendig å avsette for ny skole er det tatt utgangspunkt i 250 elever, 9 m² pr elev til skolebygg og 50 m² pr elev til uteareal.

Nytt skolebygg= 250 elever x 9 m² = 2250 m² (2 etg. = 1125 m² grunnflate)
Uteareal = 250 elever x 50 m² = 12 500 m²

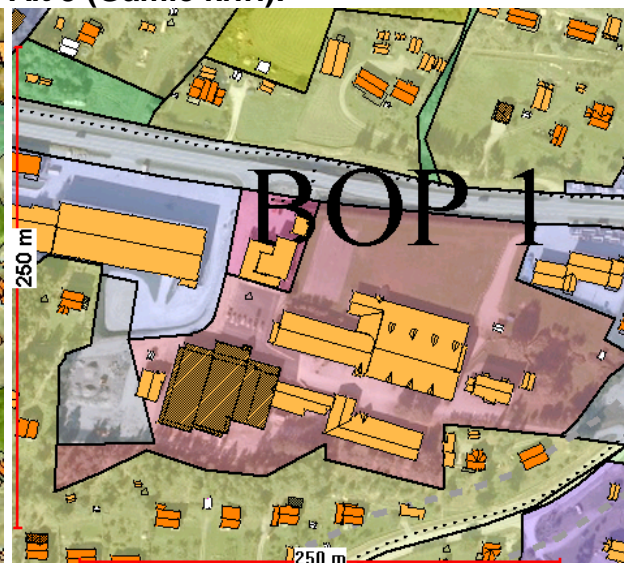
Samtlige alternativer er store nok i areal for ny skole. Ved alternativ 3 må skolebygget bygges i to etasjer, og benytte samme uteareal som ungdomsskolen. Arealet som er avsatt i alternativ 1 er stort nok til skolebygg og noe uteareal. Siden det er eksisterende fotballbane osv. rundt skoletomta, kan dette også regnes inn som uteareal for skolen.

Det anbefales at både alternativ 1 (Flatmoen) og 3 (gamle kiwi) legges inn i planen. På grunn av at alternativ 2 er regulert til industriområde, og private bedrifter er etablert i området, anbefales ikke dette alternativet. Alternativ 4 egner seg bedre til boliger.

Alt 1 (Flatmoen):



Alt 3 (Gamle kiwi):



5.1.5 Fritids- og turistformål

Fritids- og turistformål omfatter bygninger og anlegg til turistbedrifter, utleieenheter, campingplasser, leirskoler og hotell hoteller.

Kommunen har tilstrekkelig stor tomtereserve av utleieenheter, spesielt på Gålå (tabell 11-14). Utbyggingen av utleieenheter er markedsstyrt, og det er viktig å ha tilstrekkelig med planreserve av utleieenheter sentrumsnært på Gålå. Areal avsatt til dette formålet er derfor i stor grad videreført, spesielt bebygde områder.

Tabell 11: Tomtereserve av utleiehytter i kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)

Kommunedelplan for Gålå, med reguleringsplaner					
Områdenavn	PlanID	Avsatt i KDP	Tomter i reg.plan	Bebygde tomter	Uebygde tomter
C og B4	051919930001		62	62	0
Gålåvatnet hyttegrend U3-U5.	051920090004		19	3	16
N1 Gålå H.hotell	051920120001		32	11	21
N16 Gudshaugen	051920120004		51	0	51
N17 del 1	051920030001		16	3	13
N18	051920010002		36	25	11
N19 Gålå fjellandsby	051920070001		11	0	11
N14		50			
N17 del 2		24			
N21		50			
SUM		124	227	104	123

Tabell 12: Tomtereserve av utleiehytter i kommunedelplan for Espedalen (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)

Kommunedelplan for Espedalen	
Områdenavn	Avsatt i KDP
N1	10
N3	10
N4	5
N5	5
SUM	30

Tabell 13: Tomtereserve av utleiehytter i kommunedelplan for Vestfjellet (utleieenheter var tidligere avsatt til næring i kommunedelplaner)

Kommunedelplan for Vestfjellet	
Områdenavn	Avsatt i KDP
Fagerhøi	10

Tabell 14: Total planreserve av utleiehytter

Total planreserve av utleiehytter			
	Avsatt i KDP	Regulerte, ubebygde	Planreserve
Gålå	124	123	247
Espedalen	30	0	30
Vestfjellet	10	0	10
SUM	164	123	287

I område N16 (Gudshaugen) er areal avsatt til utleieenheter redusert. Dette feltet er tidligere regulert, men ikke påbegynt. I dette feltet tillates nå 80 % og 20 % utleiel. Det er delvis åpnet for fritidsbebyggelse i dette feltet på grunn av tilstrekkelig planreserve av utleieenheter i området, og et ønske om utvikling av området. Samtidig er det viktig å beholde sentrumsnære muligheter for utleieenheter. Se kap.5.1.9 kombinert formål.

Område N4 i Espedalen var tidligere avsatt til utleieenheter. Dette arealet er i denne rulleringen avsatt til fritidsbebyggelse på grunn av tilstrekkelig planreserve i Espedalen, og et ønske om å utvikle området.

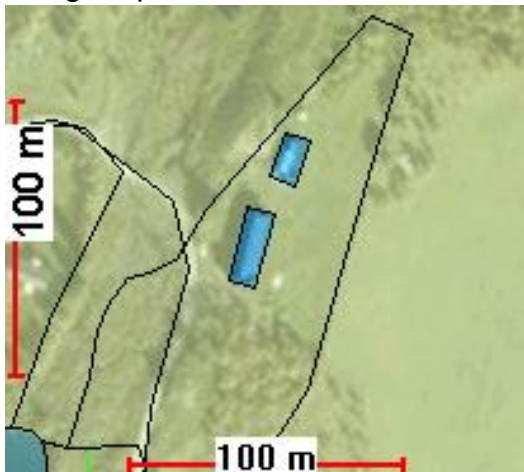
Det er lagt inn to nye områder avsatt til fritids- og turistformål, samt én utvidelse (tabell 15). I tidligere kommuneplan var kun bygningene på Valseter pensjonat avsatt til næring. I denne kommuneplanrulleringen ønskes det å utvide dette arealet noe, slik at området kan utvikles. I Espedalen blir det avsatt et lite område til fritids- og turistformål, hvor det kan settes opp «Elgtårn» med overnattingsmulighet. På Gållå er det avsatt et lite areal til dette formålet for utleieenheter.

Tabell 15 Nye områder avsatt til fritids- og turistformål

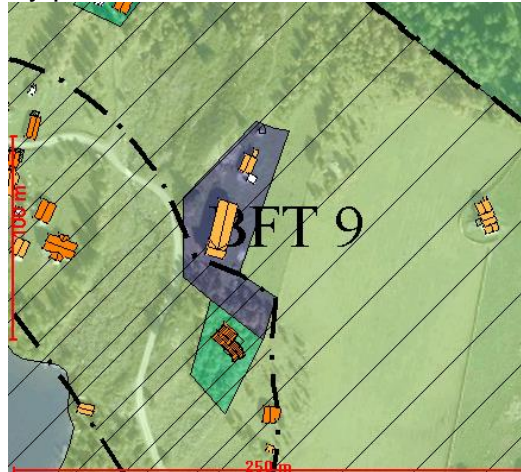
Feltnavn i kart	KU	Areal
BFT 9	Valseter pensjonat	3,2 daa
BFT 20	N-3-29	2,7 daa
BFT 21	«Elgtårn» i Espedalen	400 m ²

BFT 9: Valseter pensjonat

Tidligere plan:

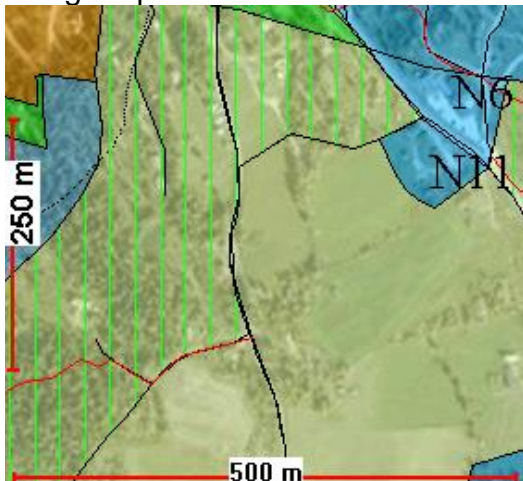


Ny plan:

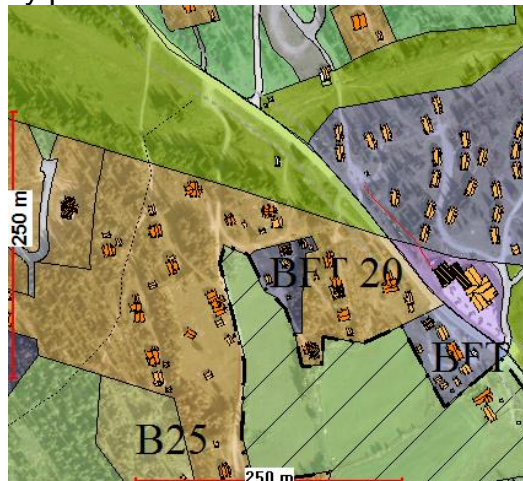


BFT 20: Bruasetra

Tidligere plan:

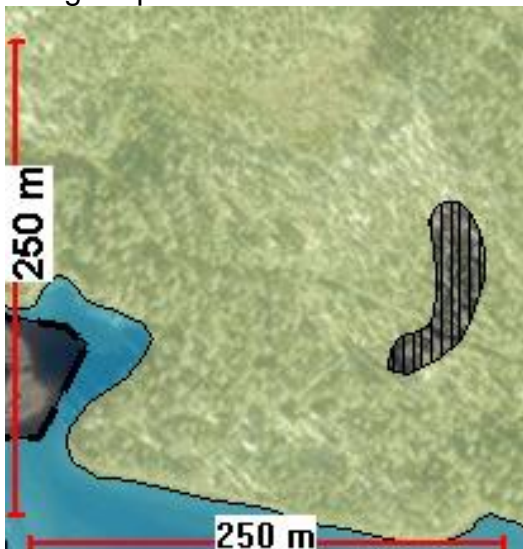


Ny plan:

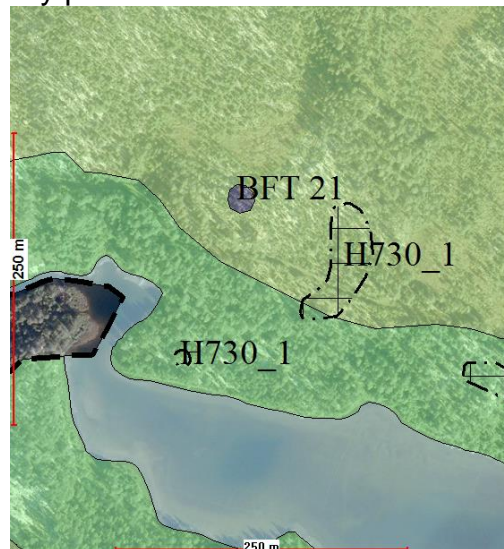


BFT 21: Elgtårn, Espedalen

Tidligere plan:



Ny plan:



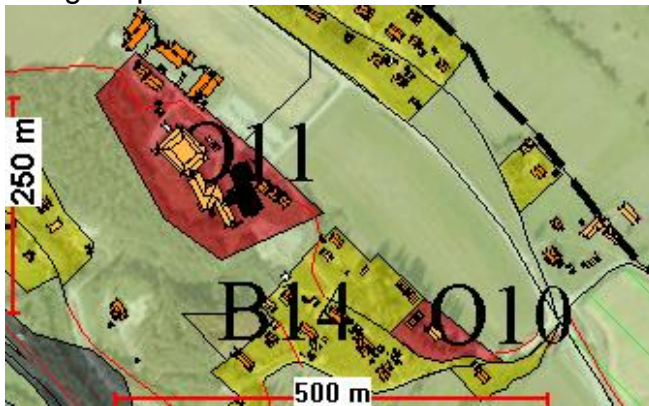
5.1.6 Råstoffutvinning

Behov for pukk- og grusprodukter vil alltid være til stede. Det bør være en rimelig transportavstand fra produksjonssted til brukssted av hensyn til både miljø og økonomi. Plankartet viser eksisterende uttak, samt en utvidelse av eksisterende massedeponi ved Sørheim.

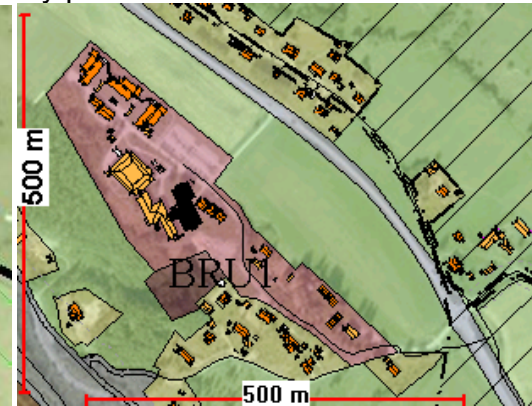
Feltnavn i kart	KU	Areal	Beskrivelse
BRU 1	Adm	5,3	Råstoffutvinning: Massedeponi
BRU 2	R-6-56	18,2	Råstoffutvinning: Grusuttak
BRU 3	Adm	11,8	Råstoffutvinning: Grusuttak

BRU 1: Sørheim

Tidligere plan:

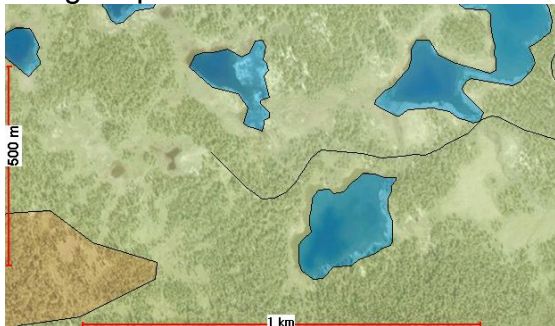


Ny plan:

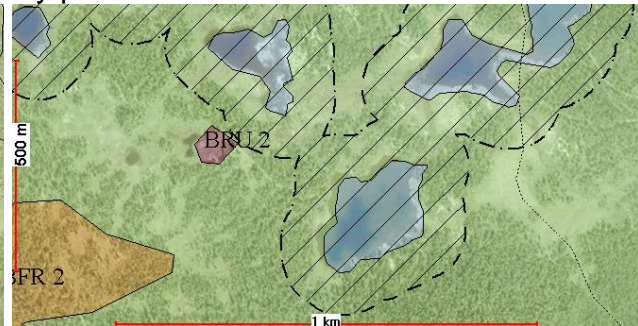


BRU 2: Tre områder i Vestfejellet

Tidligere plan:



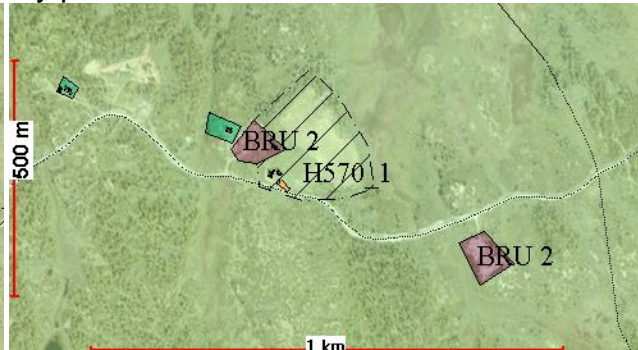
Ny plan:



Tidligere plan:



Ny plan:

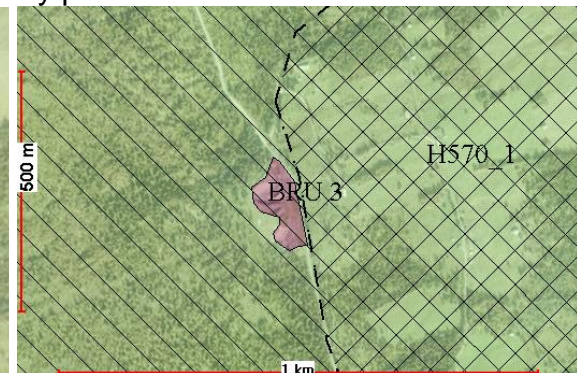


BRU 3: Langs Østkjølvegen

Tidligere plan:



Ny plan:



5.1.7 Næringsbebyggelse

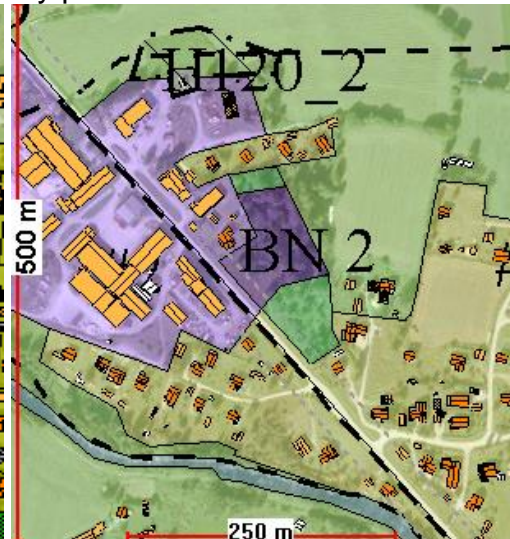
Næringsbebyggelse omfatter industri, håndverk og lagerbebyggelse, kontor og annen næringsvirksomhet. Det er behov for mer næringsareal i kommunen, og det avsettes ett nytt område ved E6 kryss på Harpefoss (kombinert formål, se kapittel 5.1.9), og eksisterende næringsområde i Lia utvides noe (BN 2).

BN 2: Lia

Tidligere plan:



Ny plan:

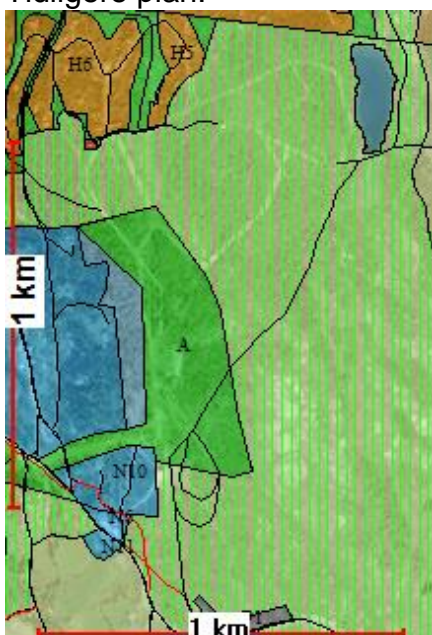


5.1.8 Idrettsanlegg

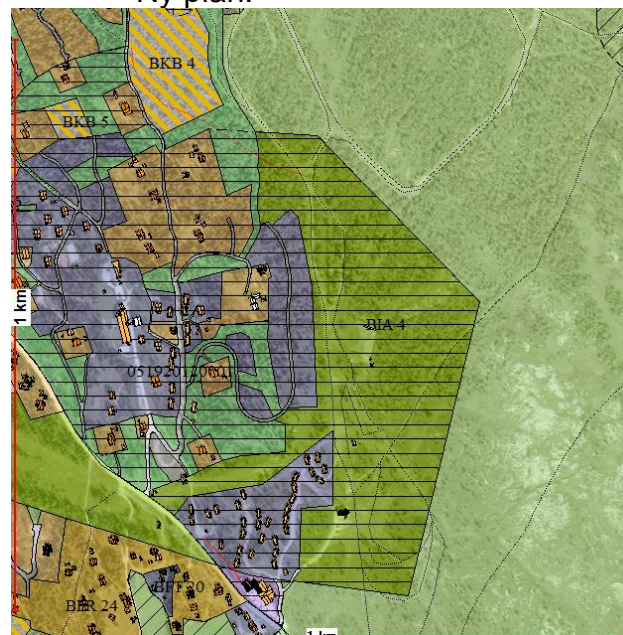
I plankartet er eksisterende idrettsanlegg vist og sikret med formålet idrettsanlegg. Dette gjelder idrettsanlegg på Flatmoen, Klokkarstranda, Brudalen, Hardvollsmorka, skistadion på Gålå (BIA 4), samt alpinanlegg på Gålå og i Espedalen. Formålsgrensen på Gålå skistadion utvides noe på grunn av mulighet for snøproduksjon. I denne rulleringen er det også lagt inn ny nedfartsløype fra Blåbærfjell til Peer-Gynt hyttegrend, øvre del.

BIA 4: Gålå Skistadion

Tidligere plan:



Ny plan:



5.1.9 Kombinert formål

Tabell 16: Nye områder avsatt kombinert formål

Felt navn i kart	KU	Areal	Beskrivelse
BKB1	NL-2-56a	27,5 daa	Forretning-, tjenesteyting- og næringsformål
BKB4	Adm 16	29 daa	Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB5	Adm 18	3,9 daa	Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB6	Adm 15	10 daa	Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB7	Adm 14	31 daa	Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB8	N17		Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB9	N16		Fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse
BKB10	#39**	45 daa	Regulert område endres fra utleie til kombinert fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse

** jf. Vurdering av merknader i forbindelse med 1.gangs høring

Felt BKB1 er avsatt til kombinert formål, og kan benyttes til forretning-, tjenesteyting- og næringsformål (tabell 16). Det er behov for mer næringsareal i kommunen. Jmfør kommuneplanens samfunnsdel ønskes det å legge til rette for næringsutvikling i kommunen. Nytt E6-kryss på Harpefoss er et svært attraktivt område for næring, og et legges derfor inn nytt næringsområde i dette området. Det forutsettes at det legges opp til effektiv arealutnyttelse. Det må etableres trafiksikker adkomst slik at det ikke kommer i konflikt med E6, Harpefoss skole og barnehage.

Beste alternativ for atkomst til BKB 1 er å benytte Vintervegen, for å unngå konflikt med myke trafikanter ved på- og avstigning av buss. Dette alternativet berører skole- og barnehagebarn i minst grad, selv om trafikken vil gå rundt skole og barnehageområdet. Det er en parkeringsplass ved Vintervegen som benyttes av barnehagens og skolens ansatte. Parkeringsplassen og vegen må utbedres for at adkomsten skal bli trafiksikker.

BKB1: E6-kryss, Harpefoss

Tidligere plan:



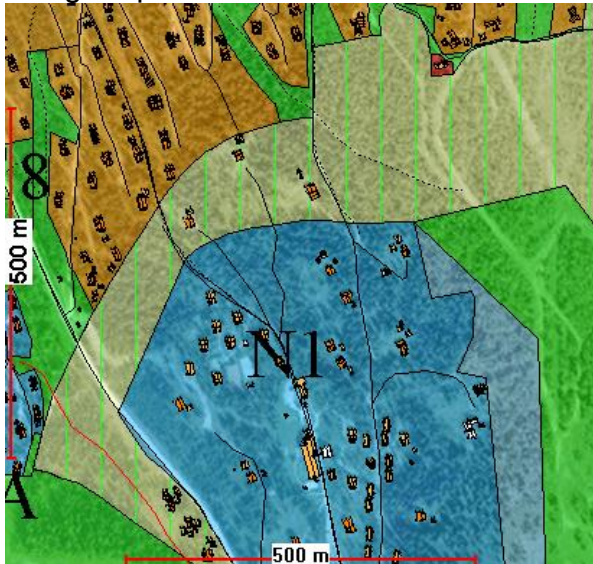
Ny plan:



Rundt Gålå Høyfjellshotell er det avsatt fire områder til kombinert formål-fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål (tabell 16). BKB4-BKB7 bør reguleres sammen med endring/revisjon av reguleringsplan N1. Prinsippet for fordeling mellom fritidsbebyggelse og turist- og fritidsformål (utleiehytter) i dette området på Gålå er 20 % fritidsbebyggelse og 80 % utleie, jf. kap 4.2.6. Fordelingen av fritidsbebyggelse og utleie i forhold til de fire feltene avklares i reguleringsprosessen.

BKB 4, 5, 6 og 7: Fortetting rundt Gålå Høyfjellshotell

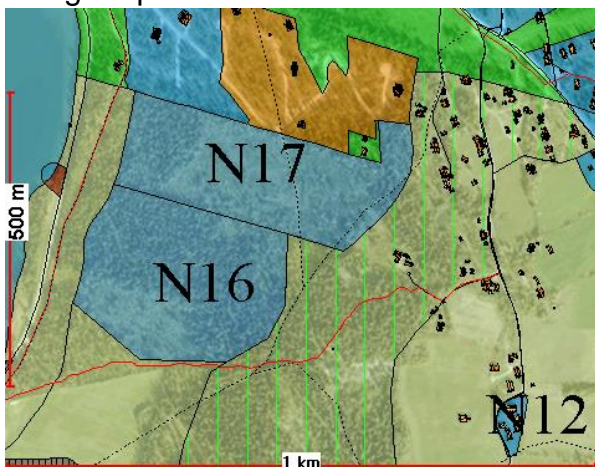
Tidligere plan:



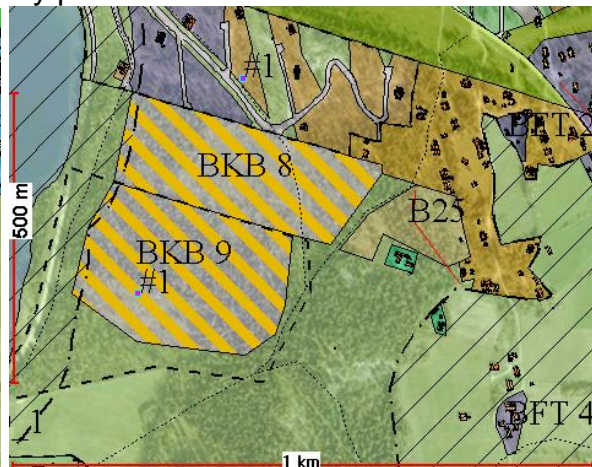
Ny plan:



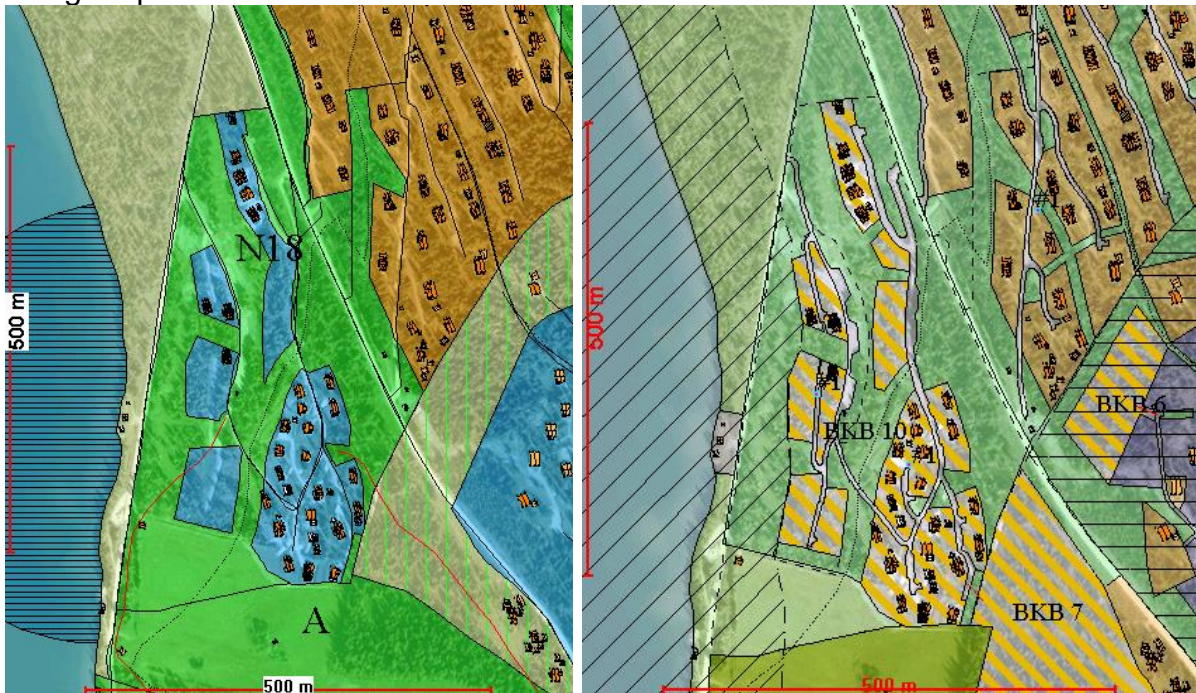
BKB 8 og BKB 9: Gålå, Gudshaugen
Tidligere plan:



Ny plan:



BKB 10: Gålå, Gålåvatnet hyttegrennd Tidligere plan:



Jf. kapittel 4.2.6 om fordeling av utleieenheter og fritidebebyggelse på Gålå, ligger BKB 8 BKB 9 og 10 innenfor område for fordelingen 80 % fritidsbebyggelse og 20 % utleie. Områdene BKB8 og BKB9 kan sees i sammenheng ved regulering.

5.2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Offentlige og kommunale veger, gang- og sykkelveger og jernbane er inntegnet i plankartet. Det er utarbeidet et eget temakart over framtidige gang- og sykkelveger langs fylke- og riksveger. Dette er ikke juridisk bindende kart, som baseres på kommunens trafikksikkerhetsplan 2015-2017 og prioriterte tiltak der.

Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for ny og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulerte områder. De ulike holdningsklassene er vist med bokstav i plankartet, samt opplistet i bestemmelsene.

5.3 GRØNNSTRUKTUR

Arealformålet grønnstruktur er brukt bl.a. for å avgrense og fastlegge hovedstrukturen av naturområder med grøntområder bl.a. i og ved tettsteder. Bestemmelsene slår fast at adkomst og snarveger til viktige grøntområder skal sikres i regulerings-, dele-, og byggesaker.

5.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF)

Største delen av arealene i plankartet er dekket av landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-områder). LNF-områder omfatter skog, dyrka mark, utmark og fjellområder, samt det meste av vegetasjonsbelter langs bekker og vassdrag.

I LNF-områdene er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige tiltak for landbruk-, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Kommunen ønsker å være restriktive med å tillate endring fra landbruksformål til byggeformål. Kommunen har likevel gått inn for å endre formål fra LNF til bolig og næring i noen områder hvor man har lagt større vekt på behovet for nye utbyggingsområder.

Kommunen er også åpen for spredt boligbebyggelse, men har ikke hatt mulighet i denne rulleringen til å legge inn samtlige bebygde boligtomter som spredt boligbebyggelse i LNF-områder.

Vegetasjonsbeltet langs Gudbrandsdalslågen skal vedlikeholdes. Dette er en retningslinje i planen, og formålet er å bevisstgjøre grunneier på at det skal være en vegetasjonssone langs vassdrag og at den skal vedlikeholdes. Bakgrunnen er at i situasjoner med flom er det viktig at vannet får renne mest mulig fritt i elveløpet. Store trær velter ut i elveløpet og kan demme opp, samtidig med at rotvelta trær blottlegg jordbakken slik at det blir økt erosjon der flomvatnet graver. Det er derfor viktig å vedlikeholde kant-vegetasjonen. I situasjoner etter at trær er felt er det svært viktig å fjerne kvist fra elveløpet. I spesielle verneområder gjelder vernebestemmelsene.

Seterlandskap: Seterområdene inngår som et viktig element innen LNF-områdene med stor kulturhistorisk verdi. Disse områdene hadde tidligere en betydelig bruksmessig verdi for gårdsdriften, men flere setre nyttes i dag stort sett til fritidsformål. På grunn av de store endringene innen landbruket med nedlegging og sammenslåing av driftsenheter, er det viktig å ha klare bestemmelser og retningslinjer for å sikre disse særegne områdene og dens bebyggelse for fremtiden. Flere av de største seterområdene er markert med hensynssone. Setre har også egne bestemmelser og retningslinjer (§ 5.2.2)

Nasjonalt verdifullt kulturlandskap: Området Frya-Harpefoss er registret som ett av 13 områder i Oppland med nasjonalt verdifullt kulturlandskap. Området har viktige kvaliteter som er viktig å ivareta. Helheten av gårdstun og inn- og utmark i åpne og varierte jordbrukslandskap er resultat av den samlede aktiviteten. Disse verdiene er avhengig av fortsatt bruk, skjøtsel og vedlikehold for å opprettholdes. Nasjonalt verdifullt kulturlandskap er markert med engen hensynssone i plankartet med tilhørende retningslinjer.

5.4.1 Spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

Tomter som er fradelt som fritidsbebyggelse (i matrikkelen), avsatt som LNF-område i tidligere plan, skilles i denne planprosessen ut som spredt fritidsbebyggelse (bebygde og ubebygde). Jf. konsekvenutredning av LNF-spredt fritidsbebyggelse. Tomtene avsettes til *framtidig* spredt fritidsbebyggelse i LNF-område, og kan ikke deles. Dette gjelder til sammen 625 fritidseiendommer (se KU for LNF-spredt fritidsbebyggelse for plassering av områdene) i tillegg til «rettighetene» fra tidligere plan, enkelttomtene og felt, jf. kap 5.1.2 og KU av planreserven.

I tillegg til de tomtene som allerede er bebygde som fritidsbebyggelse og fradelt til formålet, er det ett nytt LNF-spredt fritidsbebyggelsesområde (LSF1) som har

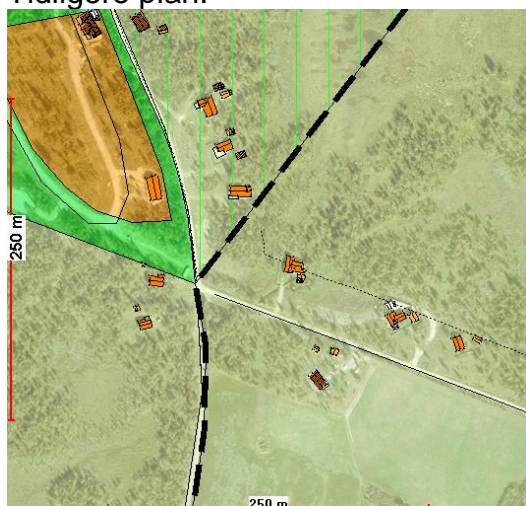
kommet inn i arealplanen gjennom innspill og konsekvensutredning. Dette feltet er unntatt krav om regulering.

Tabell 17: Nye områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse i LNF-områder

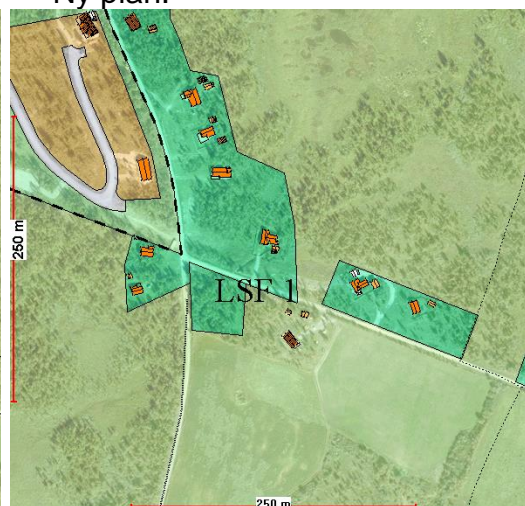
Områdenavn i kart	KU	Areal	Antall enheter	Tidligere arealformål/ type
LSF1	F-4-45	2,4 daa	2 stk.	LNF

LSF1: Triltåsen

Tidligere plan:



Ny plan:

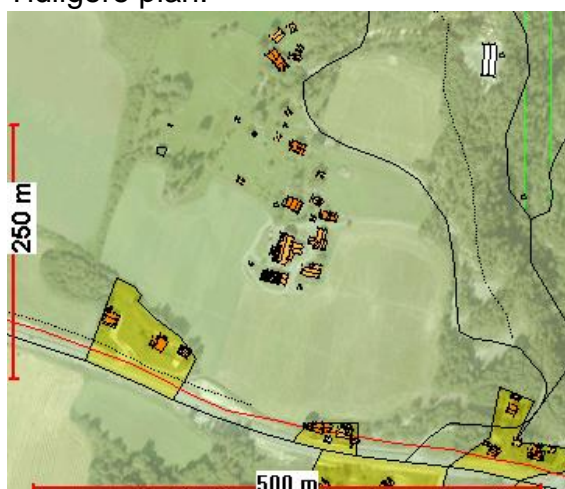


5.4.2 Spredt næringsbebyggelse i LNF-områder

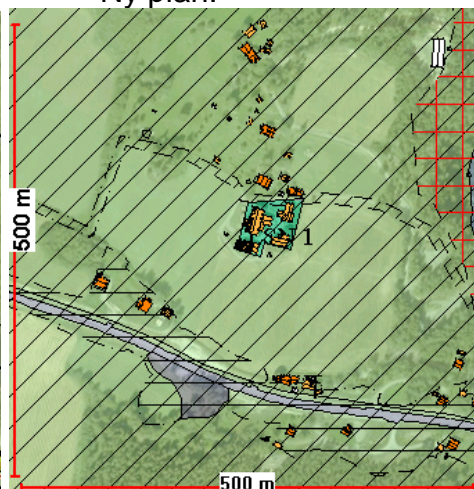
På Rudi gård drives det i dag kulturbasert næringsvirksomhet, som frem til nå er behandlet som dispensasjon. Nå legges det arealet som benyttes til kulturbasert næringsvirksomhet inn som spredt næringsbebyggelse i LNF-område. I dette området kan drives kombinasjonsvirksomhet mellom tradisjonelt landbruk og kulturbasert næring.

LSN1: Rudi gard

Tidligere plan:



Ny plan:



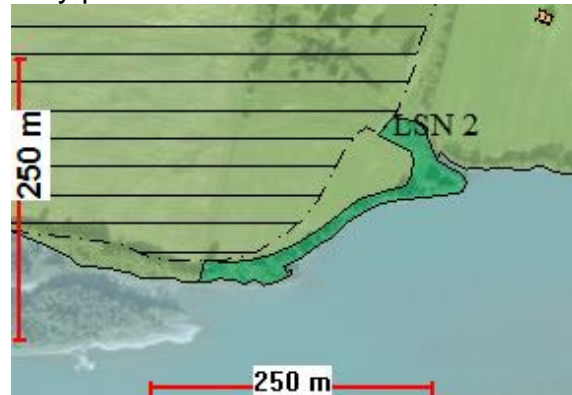
Ved Lågen nedenfor Grytting er det avsatt et område til spredt næringsbebyggelse i LNF-område som kan benyttes til aktivitetsområde.

LSN2: Aktivitetsområde ved Lågen

Tidligere plan:



Ny plan:



5.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

For områder som er avsatt til dette formålet, er det forbudt å iverksette nye bygge- og anleggstiltak.

5.6 HENSYNSSONER

Det er lagt inn flere hensynssoner i kommuneplanen, både i arealplankartet og som egne tematiske kartutsnitt:

- **Sikrings-, støy- og faresoner:** (Egne tematiske kartutsnitt)
 - *Steinsprang, snøras og flom- og jordskred:* hensynssonen viser aktsomhetskart hentet fra NVEs skredatlas.
 - *Flom:* hensynssonen viser 1995-flommen og bekker registrert i risiko og sårbarhetsanalyse for Sør-Fron kommune.
 - *Sikringssone drikkevann:* kommunale drikkevannskilder er avmerket med egen hensynssone.
 - *Støy:* hensynssonen viser støysone til ny E6, enkelte fylkesveger og Dovrebanen.
 - *Høgspenst:* det er avsatt faresoner langs høgspenstnettet i kommunen. Hensikten i planen er å trygge et større område mot elektromagnetisk stråling, da det finnes indikasjoner på at slik stråling kan være helsefarlig.
 - *Sikringssone for verna vassdrag:* hensynssonen omfatter nedbørsfeltet til varig verna vassdrag: Gausa, Atna, Frya og Espedalsvatnet/Breisjøen.
 - *Skytebane:* hensynssonen viser Klinkenberg skytebane.

- **Soner med særlig angitte hensyn:** (I arealplankartet)
 - *Seterområder:* viktige seterlandskap avmerket med egen hensynssone.
 - *Nasjonalt verdifullt kulturlandskap:* hensynssonen baserer seg på Oppland Fylkeskommunes kartlegging og kommunens lokalkunnskap.
 - *Pilegrimsleden:* Pilegrimsleden er avmerket med en buffersone på 10 m.

- *Villreinens leveområde, buffersone til villreinens leveområde og utviklingssone til villreinens leveområde*: baserer seg på data fra Regional plan for Rondane og Sølnekletten.
 - *Bevaring friluftsliv*: hensynssonen viser 100-meters byggegrense fra vann og vassdrag
 - *Bevaring naturmiljø*: hensynssonen viser prioritert art og svært viktige naturtyper og artsforekomster. (Eget tematisk kartutsnitt)
- **Båndlegging:** (I arealplankartet)
- *Båndlegging etter naturvernloven og naturmangfoldloven*: hensynssonen viser nasjonalparker, landskapsvernområder og naturreservat.
 - *Båndlegging etter lov om kulturminner*: hensynssonen viser de viktigste kulturminnene i kommunen, bl.a. gravhaugene på Dale-Gudbrands gård, fangstlokaliteter og middelalderkirkesteder. Listen er ikke uttømmende. Det er i tillegg et komplett kulturminnegart basert på Askeladden, dette er et ikke-juridisk bindende kart. Kulturminnene er sikret av kulturminneloven.
- **Detaljeringssoner og bestemmelsessoner:**
- Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i kommune, fordelt over 3 ulike soner: reguleringsplan skal gjelde fullt ut (H910), reguleringsplaner for fritidsbebyggelse på Gålå der arealdelen overstyrer bl.a. utnyttelsesgrad og høydebestemmelser (#1) og reguleringsplaner ellers der arealdelen overstyrer utnyttelsesgrad (#2). Se kapittel 8 i bestemmelser og retningslinjer.

6. Planens virkninger

Dette kapittelet inneholder en kort gjennomgang av planens samlede konsekvenser.

6.1 Naturverdier og biologisk mangfold

Samtlige nye byggeområder som tas inn i arealdelen, er konsekvensutredet med hensyn til naturverdier og biologisk mangfold. Det er lagt ikke lagt opp til ny bebyggelse i områder som er vurdert som spesielt viktige for arter eller hvor viktig naturtype er registrert. Gjennom konsekvensutredning er også enkelte områder som tidligere har vært avsatt til framtidig fritidsbebyggelse, flyttet eller avgrenset på grunn av naturverdier.

Det er ikke lagt opp til nye bebyggelses- og anleggsformål i villreinens leveområde, men turvegtrasé for sykkelsti/Trolløypa er lagt inn i dette området. Villreinens leveområde med tilhørende buffersone og utviklingssone (jfr. regional plan for Rondane og Sølnekletten) er avmerket med hensynssone i plankartet, og har tilhørende bestemmelser. Villreinens leveområde er dermed tilstrekkelig hensyntatt i kommuneplanens arealdel.

Det er utarbeidet eget temakart for naturmiljø, basert på registreringer hentet fra *naturbase* og *artskart*. Temakartet viser svært viktige naturtyper og artsforekomster, samt forekomster av prioritert art (Dragehode).

Det legges ikke opp til ny utbygging i INON-områder.

Med de vurderingene som er gjort på grunnlag av lokalkunnskap og oppslag i databaser om naturmangfold vurderes det slik at kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, samlet belastning og kostnader ved miljøforringelse er oppfylt. Totalt sett legges det ikke opp til utbygging som går ut over naturmangfoldet.

6.2 Jord- og skogbruksinteresser

Det er ikke lagt opp til at dyrka mark skal avsettes til bolig- eller fritidsbebyggelse, med unntak av boligområde B 24 (Trudvang). Her er det registrert noe dyrka mark av god jordkvalitet (ca 5 daa). På grunn av at arealet er lite og er ikke i drift pr. i dag, samt behov for sentrumsnære boligtomter, avsettes arealet til boligformål.



Boligområde B 24. Oransje=god jordkvalitet.

Det er ikke lagt opp til ny bebyggelse i områder med produktiv skog, men enkelte områder med middels og lav bonitet, og uproduktiv skog er avsatt til framtidig byggeområde. Utbyggingsområdene i planen vil som helhet vil i større grad gå ut over skogsmark enn dyrka mark. Dette er ikke heldig i et klimaperspektiv da skog bl.a. bidrar til opptak av CO₂. Skogen er også viktig i grønnstrukturen og i friluftsperspektiv.

I konsekvensutredningen av nye byggeområder er også beitekvalitetene hensyntatt. Det er viktig å bevare svært gode og gode beiteområder for ku og sau. Det er ikke lagt opp til større framtidige byggeområder i områder med svært godt beite. Enkelte områder er avgrenset bl.a. på grunn av svært godt beite i området.

6.3 Landskap

I konsekvensutredningen av nye byggeområder har landskapsverdier vært et viktig kriterium. *Jamfør vurderingskriterier for ny arealbruk* i kommuneplanens planprogram, skal man søke å ivareta snaufjellsområder, helt åpne landskap og eksponerte lisider. I enkelte nye utbyggingsområder, er det i bestemmelsene satt krav om at det må tas spesielle landskapshensyn. I vurdering av nye områder er det lagt vekt på at arealene helst bør ligge inn mot tidligere bebygde områder, slik at en i minst mulig grad bryter opp landskapsbildet.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er lagt vekt på at kjente kulturminner og kulturmiljø ikke skal bli berørt av nye utbyggingsområder. I plankartet er det inntegnet hensynssone for nasjonalt verdifullt kulturlandskap, pilegrimsleden, fangstlokaliteter, gravfelt, kirkesteder og rydningsrøyser. Det er laget et temakart som viser alle automatisk freda kulturminner, baser

på Askeladden. § 1.9 i arealdelens bestemmelser og retningslinjer sikrer at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 blir ivaretatt i forbindelse med tiltak i kommunen.

Dale-Gudbrands gard vurderes som godt nok ivaretatt gjennom reguleringsplan og hensynssone for nasjonalt viktig kulturlandskap.

I konsekvensutredningen av nye områder er kulturminner og kulturmiljø vurdert. Det er også gjennomført kulturminneregistrering for enkelte byggeområder. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 er oppfylt for område B22, B24 og BKB1. Det er funnet en kullgrop i område B24. Kulturminnemyndighetene er positive til å gi dispensasjon etter kulturminnelovens § 8, og vil ikke gå imot utlegging av dette området til boligformål. Det må søkes dispensasjon forbindelse med reguleringsarbeidet. Etter 1. gangs høring ble deler av B24 tatt ut av plan og kullgropen er ikke lenger truet.

Det er ikke gjennomført befaring av noen av de aktuelle byggeområdene på fjellet, ettersom dette er private forslag. Undersøkelsesplikten oppfylles ved regulering. Det synes ikke å være stor konflikt med kulturminner i disse byggeområdene.

Beskyttelse av kulturminner og kulturmiljø vurderes til å være godt ivaretatt i arealplanen.

6.5 Vassdrag

Det er ikke tillatt å gjennomføre arbeider eller tiltak etter pbl §§ 20-3 og 20-4 innenfor 100 metersonen til vann og vassdrag målt fra horisontalt fra middels flomvannstand, dersom vassdraget er markert i kartet med byggeforbudssone for vann og vassdrag (H530_1). Dette gjelder større vann og vassdrag og innenfor nedbørsfeltet til verna vann og vassdrag (sikringssone for verna vassdrag, H190_1-4)

Dersom vassdraget ikke er merket i kartet med byggeforbudssone for vann og vassdrag (H530_1), er byggegrensen generelt 50 meter målt fra middels flomvannstand. Dette gjelder mindre vann og vassdrag.

Arealplanen vurderes til å ivareta hensynet til vassdragene på en tilfredsstillende måte.

6.6 Støy

Det er utarbeidet hensynssone for støysoner basert på data fra Statens vegvesen. Hensynssonen viser støysoner langs ny E6, enkelte fylkesveger og Dovrebanen.

Det er ikke lagt opp til ny boligbebyggelse i rød støysoner. Små deler av nye boligområder ligger innenfor gul støysoner- dette må det tas hensyn til ved regulering av områdene. De nye boligområdene som er lagt inn i planen langs «gammel» E6 kan ikke bygges ut før E6 er lagt om.

6.7 Forurensing

Forurensningsforskriften kapittel 2 ivaretar krav til undersøkelser og evt. tiltak på utbyggingsområder der en har grunn til å tro at det er grunnforurensning. Utbyggingsområder og økt trafikk i visse områder kan bidra til forurensning i form av overflateavrenning til vassdrag. Det vil være viktig å påse ved utarbeidelse av

detaljplaner at en sikrer en forsvarlig overvannshåndtering og at en ikke legger opp til for store tette flater. En kan ikke se at planen bidrar til å øke forurensningstilførslene i noen betydelig grad og det er lagt inn forutsetninger der det kan være fare for økte tilførsler.

6.8 Samfunnssikkerhet og beredskap

Hvert enkelt nytt byggeområde er konsekvensutredet i forbindelse med samfunnssikkerhet. I tillegg er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for arealplanen som helhet.

Det er ikke lagt opp til ny bebyggelse i områder som er flom-, ras- eller skredutsatte. Det er opprettet egne hensynssoner for flom-, ras- og skredfare (tematisk kartutsnitt, juridisk bindende)

Tematisk kartutsnitt viser aktsomhetsområder for ras og skredfare i forhold til stein og snø og er hentet fra NVEs skredatlas; steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Aktsomhetskartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for skred. Kartene er utarbeidet ved bruk av en datamodell som utfra helning på fjellsiden gjenkjenner terrenget der utløsning av skred er mulig. Fra hvert utløsnings-område er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeidelse av kartene, med unntak av deler av Harpefoss sentrum, og effekten av lokale faktorer (f.eks. skog, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert.

Tematisk kartutsnitt viser flomfare, basert på data fra 1995-flommen. Kartutsnittet viser også bekker med flomfare som er registrert i risiko- og sårbarhetsanalyse for Sør-Fron kommune (2014).

Det er ikke lagt opp til ny bebyggelse innenfor hensynssone for høgspent. Ved søknader om tiltak innenfor korridorene skal det framlegges dokumentasjon på strålingsnivået, jf. bestemmelsenes § 7.1.5.

En konsekvens av planforslaget er utfordringer i forhold til utrykningstid og fremkommelighet til fritidsbebyggelse når det gjelder brann og redning. Ny fritidsbebyggelse ligger forholdsvis langt fra basene til utrykningskjøretøyer, og hytteområdene ligger ofte i mer uoversiktlige områder enn boligbebyggelse.

6.9 Klima og energi

Å legge opp til tettstedsnær utbygging er i tråd med kravene om samordnet areal- og transportplanlegging, og dette kan også gi en klimagevinst ved at man legger opp til utbygging som gir mindre bilkjøring.

Vurderingene i forhold til klima og energi er kompliserte og sammensatte. Hvis en utbygging beslaglegger arealer der det i dag er produktiv skog eller dyrka mark, vil dette medføre at det blir færre trær og planter for øvrig som kan ta opp CO₂ og en får et negativt klimaregnskap. Velger en å ikke bygge ut slike områder, men lar det forbli LNF, så vil en få et positivt klimaregnskap i og med at planter og trær tar opp CO₂. Samtidig kan en argumentere med at det er gunstig klimamessig å bygge på arealer som er tettstedsnært i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging selv om dette beslaglegger skog/dyrka mark.

Hensynssoner, planbestemmelser og retningslinjer er vurdert med tanke på at det skal tas tilstrekkelig hensyn til klimaendringer.

6.10 Friluftsliv og rekreasjon

I nye utbyggingsområder hvor det er skog i dag, er det hovedsakelig områder som ikke er kjent at er mye brukt og det er ikke registrert større stier eller skiløyper der. I nye områder som blir avsatt til fritidsbebyggelse som er i nærheten av skiløyper bør en unngå utbygging 25 m på hver side av skiløypa. I enkelte tilfeller blir det også satt til krav om å legge om skiløypa før utbygging kan begynne.

Siden det i hovedsak er lagt opp til fortetting av eksisterende områder med fritidsbebyggelse, og i liten grad tar i bruk nye, store områder, vil planen totalt sett ikke beslaglegge eller gripe inn i store og viktige friluftsområder.

6.11 Barn og unges interesser

Det er lagt vekt på utbyggingsområdenes nærhet til barnehage, skole, idrettsanlegg og fritidstilbud. Siden de fleste av boligområdene i planen er lagt til tettstedene eller i tilknytning til disse har en oppnådd nærhet til de viktige funksjonene for barn og unge. Samtidig er det vektlagt ivaretagelse av grønnstrukturen som er viktig for barn og unge. Planen som helhet vurderes til å ivareta barn og unges interesser i tråd med formålsparagrafen i loven, og rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i arealplanleggingen.

6.12 Tettstedsutvikling

I denne planprosessen er det i hovedsak lagt inn sentrumsnære boligtomter. Å legge opp til tettstedsnær utbygging er i tråd med kravene om samordnet areal- og transportplanlegging

6.13 Infrastrukturbehov

Planen legger opp til utbygging av boliger der det er offentlig vann- og avløpsnett. Dette er også hovedregel for ny fritidsbebyggelse, men enkelte områder ligger langt fra dette nettet, og skal ha eget anlegg. I kommunen er det ett offentlig renseanlegg, og kapasiteten på dette ansees å være tilstrekkelig for nye byggeområder som er lagt inn i planen.

Det er satt som krav at nye områder til fritidsbebyggelse skal ligge i nærheten av eksisterende veg.

6.14 Trafikksikkerhet

I kommunen er det behov for gang- og sykkelveger langs flere fylkesveger og kommunale veger. Framtidige gang- og sykkelveger er inntegnet i temakart.

Nytt boligområde, B24 har ikke trafikksikker adkomst til Harpefoss sentrum i dag. Det er satt som krav i bestemmelsene at dette må være på plass før utbygging av området kan starte.

6.15 Næringsliv og sysselsetting

Ved realisering av utbyggingsområdene kan lokale foretak ha en positiv gevinst i en viss grad ved at de forestår selve utbygginga. Næringsområdene som ligger i planen vil være viktig å få realisert bl.a. for å kunne skape flere lokale arbeidsplasser.

6.16 Universell utforming

Krav om universell utforming blir ivaretatt gjennom byggeteknisk forskrift (TEK10).

6.17 Folkehelse

Folkehelse har vært et overordnet tema gjennom hele kommuneplanrulleringen (samfunnsdel og arealdel). Gjennom god planlegging og tilrettelegging kan kommunen bidra til å bedre folkehelsen. I arbeidet med kommuneplanen har det bl.a. vært fokus på å etablere sammenhengende grøntområde langs Lågen og bevare «grønne lunger» i byggeområder. Hardvollsmorka er et viktig friluft- og rekreasjonsområde nær tettsted som er viktig å bevare i sin helhet.

Framtidige gang- og sykkelveger er inntegnet i et eget temakart basert på anbefalte tiltak i Trafikksikkerhetsplan 2015-2017. Det er stort behov for flere gang- og sykkelveger i kommunen. Å legge opp til at flere kan gå og sykle vil være et viktig grep for folkehelsen.

6.18 Samlet vurdering

Arealstrategiene vurderes til å være i samsvar med nasjonale og regionale målsetninger og forventninger for arealplanlegging. Således ivaretas hensynene i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven. Arealstrategiene vurderes til å legge opp til en utvikling der den samlede belastningen for de ulike miljø- og samfunnshensynene er akseptable.

7. Vedlegg

7.1 Vedlegg 1: Aktivitetsoversikt kommuneplanarbeidet

Dato	Aktivitet
25.1.2013	Plan- og utviklingsutvalget vedtok å melde oppstart av planarbeidet i tråd med Sør-Fron kommunes planstrategi, og å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn
5.2.2013	Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram i perioden 5.2.2014 – 22.3.2014
19.2.2013	Drøftinger i regionalt planforum
19.4.2013	Plan- og utviklingsutvalget behandlet planprogrammet
13.5.2013	Formannskapet behandlet planprogrammet
18.6.2013	Kommunestyret vedtok planprogrammet i K-sak 032/13
18.6.2013	Kommunestyret opprettet styringsgruppe for utarbeidelse av samfunnsdelen i K-sak 033/13
3.7.2013- 27.11.2013	Utarbeiding av kommuneplanens samfunnsdel, styringsgruppa
16.9.2013- 19.9.2013	Medvirkning: Folkemøte og temakvelder <i>Resultatet finnes i medvirkningsrapporten som ble utarbeidet med bakgrunn i innspill som kom inn i løpet av kveldene</i>
1.11.2013	Frist for å komme med innspill til kommuneplanen.
10.12.2013	Drøftinger i regionalt planforum
17.12.2013	Kommunestyret opprettet styringsgruppe for utarbeidelse av arealdelen i K-sak 074/13
8.1.2014	1. møte i styringsgruppa for arealdelen
31.1.2014	Plan- og utviklingsutvalget behandlet forslag til samfunnsdel, P-sak 001/14
3.2.2014	Formannskapet behandlet forslag til samfunnsdel F-sak 011/14
12.2.2014	2. møte i styringsgruppa for arealdelen
18.2.2014	Kommunestyret vedtok å legge forslag til samfunnsdel ut til høring og offentlig ettersyn i K-sak 003/14
20.2.2014	3. møte i styringsgruppa for arealdelen
18.3.2014	Drøftinger i regionalt planforum
20.3.2014	4. møte i styringsgruppa for arealdelen
8.4.2014	Informasjon til kommunestyret om arealplanprosessen
14.4.2014	Informasjonsmøte om kommuneplanens arealdel for ledere i velforeninger på Gålå
2.6.2014	Formannskapet sluttbehandlet samfunnsdelen, F-sak 035/14
17.6.2014	Kommunestyret sluttbehandlet og vedtok samfunnsdelen, K-sak 040/14
17.6.2014	5. møte i styringsgruppa for arealdelen
3.9.2014	Befaring av nye utbyggingsområder i fjellområdene med styringsgruppa for arealdelen
14.10.2014	6. møte i styringsgruppa for arealdelen
27.10.2014	Befaring av nye utbyggingsområder med styringsgruppa for arealdelen
17.11.2014	7. møte i styringsgruppa for arealdelen
26.11.2014	8. møte i styringsgruppa for arealdelen
9.12.2014	Drøftinger i regionalt planforum

10.12.2014	9. møte i styringsgruppa for arealdelen
21.1.2015	10. møte i styringsgruppa for arealdelen
16.2.2015	1. gangs behandling i formannskap
3.3.2015	Kommunestyret vedtok å legge forslag til arealdel ut til høring og offentlig ettersyn i K-sak 002/15
9.3-3.5.2015	1. gangs høring og offentlig ettersyn
3.5.2015	Høringsfrist
19.5.2015	11. møte i styringsgruppa for arealdelen
7.8.2015	Befaring av nye innspill
19.8.2015	12. møte i styringsgruppa for arealdelen
7.9.2015	2. gangs behandling i formannskap
6.10.2015	2. gangs behandling i kommunestyret
10.10-22.11.2015	2. gangs høring og offentlig ettersyn i 6 uker
22.11.2015	Høringsfrist
30.11.2015	13. møte i styringsgruppa for arealdelen
15.12.2015	3. gangs behandling i kommunestyret

