

## Detaljreguleringsplan for Gjendeosen - Reinsvangen i Vågå kommune

PlanID 3435003

### REGULERINGSFØRESEGNER

- Sist revidert 11.02.2025

Sakshandsaming	Dato	Sak nr	Sakshandsamar
Reguleringsplan, vedtak i kommunestyret	23.06.2020	45/20	VK/IMH
Varsel om oppstart, mindre endring	29.05.2024		Structor/HS
Første gong i Formannskapet	14.11.2024	67/23	VK/IMH
Høyring	15.11.2024 – 10.12.2024	67/2024	VK/IMH
Godkjenning i Formannskapet	11.02.2025	4/2025	VK/IMH

Planmaterialet består av reguleringsplankart i målestokk 1:2.000, desse reguleringsføresegnene, ei orientering om planen, ein illustrasjonsplan for Gjendeosen, og ROS-analyse. Planområdet vert regulert til desse føremåla:

#### Byggje- og anleggsområde (PBL §12-5, 2. ledd, nr 1)

- Bustader (B)
- Fritidsbustader (F)
- hotell/ overnatting (H)
- anna næring (N)
- vass- og avløpsanlegg (VA) og vassforsyningsanlegg (VF)
- avløpsanlegg (AV)
- telekommunikasjonsanlegg (TK)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 2)

- køyreveg (V)
- fortau (Fo)
- anna veggrunn – grøntareal (SVG)
- kai (K)
- kollektivanlegg (KA)
- parkeringsplassar (P)
- teknisk infrastruktur/Trafo (TI)

#### Grøntstruktur (PBL §12-5, 2. ledd, nr 3)

- turveg/sti (Tv)

#### Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reinsdrift (PBL §12-5, 2. ledd, nr 5)

- vern av kulturminne/kulturmiljø (LNFRVK)
- andre LNFR-område (LNFR)

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5, 2. ledd nr 6)

- friluftsområde i sjø og vassdrag (FVV)

#### Omsynssoner (PBL §12-6)

- nedslagsfelt drikkevatt (H110)
- frisikt (H140)
- ras- og skredfare (H310)
- flaumfare (H320)
- høgspantanlegg (H370)
- bevaring kulturmiljø (H570\_)

#### Føresegnområder (PBL §12-7)

- føresegner knytt til vann- og avlaupsleidningar, turstigar, mogleg bru over Sjoa etc

## 1. FELLES FØRESEGNER

Det skal føreligge godkjent byggesøknad før nye anlegg eller bygg vert oppstarta. Som del av byggesøknaden skal det vere ei situasjonsplan som viser vegar og parkeringsplassar, terrenghandsaming, murar, samt plassering og utforming av bygg med takform, og materialbruk.

Det skal vere universell utforming i servicebygga på Gjendeosen og Reinsvangen, og i uteområda ved desse.

## 2. FØRESEGNER OM REKKEFØLGJE

Før P2 på Gjendeosen kan etablerast, skal kommunen vurdere behovet i samråd med Statens vegvesen. Kommunen skal orientere Fylkesmannen og andre partar før det blir gjeve løyve til utviding.

Nye servicebygg på Gjendeosen og Reinsvangen kan ikkje tas i drift før godkjende vatn- og avløpsløyser er på plass, og det kan ikkje gjevast byggeløyve før det ligg føre godkjent utsleppsløyve.

## 3. BYGGJE- OG ANLEGGSSOMRÅDE

### 3.1 Felles for områda

Til utvendig kledning på bygg er berre stein, betong, trepanel eller tømmer tillate. Fargebruken skal ligge i den varme delen av fargeskalaen og utan bruk av skarpe kontrastfargar.

### 3.2 Område for bustader (B)

Område B1, festetomt F312, er tenestebustad knytt til Gjendebåtane, dvs. knytt til næring. Her er total utnytting sett til 120 m<sup>2</sup> (BRA). Det kan ikkje byggjast slik at det reduserer allmenta si moglegheit for fri ferdsel langs vassdraget. Bygg skal plasserast slik at dei er best mogleg tilpassa terrenget. Utnyttingsgraden (BRA) skal reknast etter rettleiar frå Miljøverndepartementet / Statens byggtekniske etat (2007) "Grad av utnytting". Utnyttingsgraden skal reknast som Bruksareal for bygg (BRA) etter Norsk Standard NS3940, jfr kap 3 i rettleiaren.

Gesimshøgde skal vera maksimalt 3,1 m over topp grunnmur. Maksimal mønehøgde er 5,5 m.

Synleg grunnmur over planert terreng skal ikkje vera over 0,8 m. Høgde på fylling kan maksimalt avvike 1m frå opphavleg terreng. Takvinkel skal vera mellom 22<sup>o</sup> og 32<sup>o</sup>. Hems kan innreiast innanfor normene i denne vedtekta utan å bli medrekna i BRA. Fri romhøgde > 1,9 m i breidde > 0,6 m skal likevel reknast med i BRA.

### 3.3 Område for eksisterande fritidsbustader (F)

Det er ikkje lov å byggje i 100 meter sona i høve til vassdrag.

Utnyttingsgrad (BRA) skal reknast etter rettleiar frå Miljøverndepartementet / Statens byggtekniske etat, "Grad av utnytting", siste utgåve. Utnyttingsgrad og bygningsvolum er gitt i gjeldande kommuneplan, §9.5.2:

1. Det skal berre vere ein fritidsbustad pr. eigedom.
2. Det er tillate med tre bygg per tomt/feste. Anneks på inntil 30 m<sup>2</sup> og uthus inntil 25 m<sup>2</sup>. Total utnytting pr. tomt/feste er 120 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg til bygningsareal på 120 m<sup>2</sup> pr. tomt, kan inntil 30 m<sup>2</sup> opparbeidast til overflateparkering (2 p-plassar). Det kan ikkje byggjast på areal for parkering. Bygningar skal først opp i ei tunløysing.
3. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt bygningen. Opphavleg terreng skal ikkje bli endra meir enn 1,5 m.
4. Gesimshøgde skal ikkje vere høgare enn 3,1 meter.
5. Grunnmur skal vere maks 0,8 meter.
6. Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader.

I område 183/1 (Vågå kommune) er det lov å utføre normalt vedlikehald, men det er ikkje tillate med vesentlege utvidingar av bygningane.

### **3.4 Område for hotell og overnatting (H)**

H1 er Gjendesheim turisthytte med omkringliggende område. BYA skal vere maksimalt 25%, dvs sum parkering og bygg. Nye bygg kan ha mønehøgde på inntil 9,0 meter og gesimshøgde på inntil 7,0 meter målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget..

Anlegget skal kunne vedlikehaldas og justerast til ein tidsmessig standard. Innan området kan det mellom anna etablerast teltplass, ny vegtilkomst frå øst, parkering, og eit nytt bygg for tilsette på inntil 300 m<sup>2</sup> BYA.

### **3.5 Område for anna næring (N1)**

Innan område N1 på Reinsvangen kan ein bygge tenestebustader for tilsette i verksemdar knytt til servicebygg på Gjendeosen og Gjendebåtane.

Bygga kan ha eit samla areal på inntil 200 m<sup>2</sup> (BYA), fordelt på 2-6 bygg. Maksimal mønehøgde er 6,5 meter og maksimal gesimshøgde er 5,0 meter målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader, og det skal leggast stor vekt på best mogleg tilpassing til landskapet. Vegetasjon på området skal takast vare på i den grad dette er mogleg.

Område N1 skal ha tilkomst gjennom område o\_KA2.

### **3.6 Vass- og avløpsanlegg (VA - AV)**

Innan område VA1 kan det etablerast anlegg for vassforsyning og avløp, og eventuelt ein el-nettstasjon.

Innan område VA2 kan det etablerast reinseanlegg for avløpsvatn. Bygg kan ha maksimal mønehøgde på 5,5 meter målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget og skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 32 grader. Det skal leggast stor vekt på best mogleg tilpassing til landskapet.

Område AV er eksisterande infiltrasjonsanlegg knytt til Gjendesheim. Området AV kan nyttast for infiltrasjon i samsvar med godkjent utsleppsløyve.

Vassforsyning skjer ved inntak frå Gjende og eventuelle borebrønner. Før det kan etablerast vassuttak, eller endring av gamle /eksisterande vassuttak, skal dette vere avklara etter vassressurslova og forskrift om oppgåveplikt ved brønnboring. Før det kan gjevast byggeløyve til nytt vassverk, skal det søkast plangodkjenning for nytt vassverk til Mattilsynet

### **3.7 Vassforsyningsanlegg (VF)**

Dette er område for grunnvassbrønn/borebrønn knytt til servicebygg på Gjendeosen, med krav til omkringliggende klausuleringsområde (omsynssone H110-1 og H110-2).

### **3.8 Telekommunikasjonsnett (TK)**

Innan område TK i lia øst for Gjendesheim er det oppretta eit sendepunkt for breiband. Sendepunktet gir tilgang til internett for Gjendesheim og Memurubu, og er ein del av Eidsiva breiband sitt nett.

## **4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Køyreveggar, fortau og anna veggrunn**

Her inngår vegar, fortau, parkeringsplassar og plassar for bussoppstilling på Gjendeosen. Desse skal være offentlege trafikkareal, dersom ikkje anna er sagt særskilt.

Bussoppstillingsplassar på Gjendeosen skal berre nyttas for kortare opphald ved av- og påstiging.

Veg 1 er fylkesvegen frå Reinsvangen til Gjendeosen. Veg 2 er privat veg til Gjendesheim. Vågå kommune har rett til å bruke denne ved kjøring til/frå kommunalt anlegg VA1.

Det er i planen vist forslag til avkøyringar frå fylkesvegen til parkeringsplass og bussparkering på Reinsvangen. Tal på avkøyrsalar og endeleg plassering blir tilpassa i vidare detaljplanlegging.

Alle tiltak som rører ved fylkesveg skal ha utforming i samsvar med vegnormalen; Statens vegvesens handbok N100 «Veg- og gateutforming», og byggeplan skal godkjennast av samferdselsavdelinga i Innlandet fylkeskommune før det kan givast igangsetjingsløyve.

#### 4.2 Kai (K)

Område K1 er kaianlegg knytt til drift av rutebåten på Gjende. K1 vert regulert for offentlege formål. Lagerbygg kan ha ein BYA på inntil 200 m<sup>2</sup>, med største gesimshøgde 3 meter og mønehøgde på inntil 5 meter.

Område K2 nyttast til opplag for Gjendebåtane og materiell i samband med dette.

Område K3 nyttast som opplag for flåte i samband med fedrifta i Storådalen i Lom.

#### 4.3 Kollektivanlegg (KA)

KA1-KA2 vert regulert for offentlege formål.

Kollektivanlegg KA1 på Gjendeosen skal nyttast til bygging av nytt servicebygg med tilhøyrande funksjonar og uteareal. Det skal haldast ein høg estetisk standard på bygg og uteareal innan området. Servicebygget skal vere samsvar med hovudintensjonane i framlagte skisser, og stå i stil med bygg på staden som allereie er oppført i regi av turistvegprosjektet. Servicebygget kan ha ein BYA på inntil 500 m<sup>2</sup>, ei gesimshøgde på inntil 4,0m og mønehøgde på inntil 6,0m, målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.

Ved bruk av pulttak reknast høgaste punkt som mønehøgde. Takvinkelen skal da være mellom 10<sup>0</sup> og 20<sup>0</sup>.

Servicebygget kan plasserast heilt ut mot turvegen..

Ved utbygging i området skal ein legge til rette til rette for opphald og fri ferdsel i strandsona.

Kollektivanlegg KA2 er areal for bussoppstilling på Reinsvangen. Innan området kan etablerast eit servicebygg med ein BYA på inntil 200m<sup>2</sup>. Største tillate gesimshøgde er 5m og største mønehøgde 7m, målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget. Område N1 skal sikrast permanent kjøretilkomst gjennom område o\_KA2.

#### 4.4 Parkeringsplassar (P)

Parkeringsplassane P1-P2-P3-P4 vert regulert for offentlege formål.

Parkeringsplassane skal ikkje nyttast til overnatting. Storleik på avgift skal fastsetjast med heimel i friluftsløva. P3 og P4 er eksisterande parkeringsplassar på Reinsvangen.

P1 er parkeringsplass på Gjendeosen, regulert for inntil 57 P-plassar. I tillegg vert regulert plass P2 for ei mogleg framtidig auke med inntil 16 plassar. 10% av P-plassane på Gjendeosen skal vere opparbeidd som HC-plassar.

Innan P1 er det 33 reserverte plassar. Desse plassane er disponert slik:

- |  |            |
|--|------------|
| • Gjendebu turisthytte                     | 3 plassar  |
| • Memurubu Turisthytte                     | 4 plassar  |
| • Fjellstyret/fjelloppsynet og Gjendeosbue | 3 plassar  |
| • Gjendebåtane                             | 2 plassar  |
| • Vågå kommune                             | 1 plass    |
| • Tilsette i servicebygget                 | 6 plassar  |
| • For personar med bruksrettar             | 14 plassar |

#### 4.5 Teknisk infrastruktur (TI)

Ved parkeringsplassen på Gjendeosen er det etablert ein trafostasjon for straumforsyning til området.

## 5. GRØNTSTRUKTUR

Dette gjeld bru over Sjoa og dei viktigaste turstigane i området.

Det er ein føresetnad at stigane ved bygging vert tilpassa terrenget på ein best mogleg måte, og det vert opna for mindre avvik frå dei viste traséane for å oppnå dette.

I stig mellom Reinsvangen og Gjendeosen, og mellom Gjendeosen og ny bru, kan det skje ei enkel opparbeiding. Turstigane kan her opparbeidast ved lettare inngrep i marka og utlegging av slitelagsmasse inntil 10 cm for tilrettelegging. Det kan i våte områder leggast ut klopper eller eigne vandringer av tre.

Dei andre turstigane, som er enkle, naturlege stigar i terrenget, bør ikkje opparbeidast ytterlegare.

## **6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

### **6.1 Vern av kulturminne/kulturmiljø (pbl § 12-5 nr 5)**

I området som er regulert til vern av kulturminne/kulturmiljø etter § 12-5 nr. 5, ligg dei automatisk freda kulturminna id 87721, id 87717 og id 129105. Formålet med verneområdet er å sikre eit heilskapleg kulturmiljø omkring kulturminna.

Dersom det i samband med tiltak i marka blir funnet automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast, dersom tiltak kjem i kontakt med kulturminne eller sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal snarast sendes til Kulturminneavdelingen i Innlandet fylkeskommune, jf. Lov om kulturminne §8, annet ledd.

### **6.2 Andre LNFR-område**

Dette er areal innan planområdet som ikkje er vist med anna formål. Eksisterande vegar til fritidsbustader i området kan nyttast som kjøretilkomst med den standarden som vegen har i dag. Standardheving er ikkje tillate.

Festetomt F 676 (Vågå tamreinlag) skal nyttast i samband med utøving av reindriftsnæring. Bua skal ikkje utvidast, men alminneleg vedlikehald kan skje.

Bygg på festetomt 975 (Gjendebue, Vågå fjellstyre) kan ikkje utvidast. Alminneleg vedlikehald kan utførast.

## **7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**

Dette gjeld deler av Gjende, Gjendeosen og Sjoavassdraget med utløp frå Gjende, som er verna gjennom Stortinget sitt vedtak i Verneplan I-IV for vassdrag.

## **8. OMSYNSSONER (PBL § 12-6)**

### **8.1 Sikringssone drikkevatt (H110)**

Det er etablert ein borebrønn for å hente grunnvatt til servicebygget ved Gjendeosen (område VF).

Innan H110-sonene H110\_1 (sone 1) og H110\_2 (sone 2) er det forbod mot spreie husdyrgjødsel og kunstgjødsel, og å etablere:

- Infiltrasjonsanlegg
- Reinseanlegg for avløpsvatt
- Anlegg som kan gi utslepp til bekkar med utløp i sikringssonene, av forureina overflatevatt eller overvatt frå flater der det kan være fare for forureining.
- Nye drivstoff- og oljeleidningar
- Lager av stoff med utvaskbare, helseskadelege og tregt nedbrytbare kjemiske forbindelsar
- Permanent lager for olje og drivstoff. Unntaket er oppbevaring av drivstoff til båtane ved kaia. Drivstoff skal oppbevarast utilgjengeleg for allmenten, f. eks låst inne i ein container.
- Permanente lager for søppel og avfallsstoff.  
Søppelanlegg i samband med kioskdrifta er tillate, forutsett at det vert brukt containere med tett botn.

Innanfor omsynssonene H110\_1 og H110\_2 er det følgjande krav til arealbruk:

#### *8.1.1 Sone 1*

Sone 1 er åpen for turgåare, men det er ikkje tillate å slå opp telt eller campe i denne sona, og det er i utgangspunktet ikkje tillate med motorisert ferdsel innanfor. Unntak er nødssituasjonar som f. eks brann eller flom, der det må tillast at tyngre køyretøy tek seg inn i sone 1.

I tillegg er det tillate med motorisert ferdsel i samband med:

1. varelevering til terminalbygget
2. ferdsel til hytta (gnr./bnr. 187/1/975) nord for det nye terminalbygget.
3. utkørsel med snøscooter ut på Gjende-isen i vinterhalvåret, for å køyre varer til/frå Gjendebu og Memurubu. Dette skal skje nord for brygga, da isen er usikker lengre ned. Det er ikkje tillate med fylling/etterfylling av drivstoff på snøscooter eller andre køyretøy i denne sonen.

### 8.1.2 Sone 2

For Sone 2 skal motorisert ferdsel berre skje ved drifta av ferjekaia, og for tilsette og besøkande som skal bruke parkeringsplassen ved fergeterminalen. For å hindre menneskeleg forureining av bekkeløp nord for terminalbygget, skal det skiltast om nærliggande vassbrønn, og at dei som bruker området må ta omsyn til dette.

Aktivitetane 1-3, som er omtalt under sone 1, gjeld også for sone 2.

## 8.2 Frisiktsoner (H140)

Innanfor frisiktsonene skal det ikkje vera sikthinder høgare enn 0,5 meter over nærmaste kjørebane. Frisiktsoner i samband med fylkesvegkrysset øst for Reinsvangen er vist på planen. Her er frisiktsona 85 meter langs hovudvegen mot Valdresflye og 10 meter langs vegen mot Gjendeosen.

Frisiktsoner i samband med avkjøringar frå fylkesvegen er ikkje vist i planen. I avkjøringar går frisiktsona 60 meter langs fylkesvegen og 4 meter inn i avkjøringa, målt frå vegkant i fylkesvegen.

## 8.3 Faresone skred (H310)

Innanfor sona er det berre tillate med tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillande tryggleik mot skred, jfr TEK17..

## 8.4 Faresone flaum (H320)

Innanfor sona er det berre tillate med tiltak dersom det er dokumentert tilfredsstillande tryggleik mot flaum, dvs 200-års flaum med klimapåslag 20%. Dersom det skal kunne byggast F2-tiltak innafør denne sona, må det prosjekterast og byggjast tilfredsstillande flomsikringstiltak før bygging kan starte

## 8.5 Faresone høgspenningsanlegg (H370)

Dette gjeld faresone rundt høgspenlinjer.

## 8.6 Bevaring kulturminne/kulturmiljø (H570, jfr. pbl § 12-6 jfr § 11-8 nr c)

Sone H570\_1 gjeld bevaring av kulturmiljø rundt Jo Gjende-bue, Klonesbue o.a. Innafor området skal det ikkje skje bygge- eller anleggstiltak. Dette gjeld og veggfast inventar i Jo Gjende-bue. Tiltak utover vanleg vedlikehald skal sendast til kulturstyresmaktene i Oppland fylkeskommune for uttale. Innan H570\_1 er det teltforbod. Området kan ikkje nyttast til aktivitet som utfordrar verdiane knytt til kulturmiljøet med omgjevnader. Dette omfattar også aktivitet som inneber terrengslitasje som ikkje er berekraftig.

Sone H570\_2 gjeld eit amfi frå andre verdskrig, id 135898. Omsynssona skal ivareta kulturminnet med næraste omgjevnader. Innan sona bør det ikkje gjennomførast tiltak som endrar anlegget si form eller uttrykk i vesentleg grad.

I sone H570\_3 ligg steinalderlokalitet id 87721 som er avmerka på plankartet.

I sone H570\_4 ligg gravminne id 87717 som er avmerka på plankartet.

I sone H570\_5 ligg to kullgroper id 129105 som er avmerka på plankartet. I tillegg ligg det kulturminne frå 2.verdskrig innanfor sona, i form av stallar for muldyr.

Dei tre lokalitetane id 87721, id 87717 og id 129105 er automatisk freda etter lov om kulturminne §§ 4a, 4b, 4j, 6 og 8. Alle tiltak innan omsynssonene skal leggjast fram for kulturminnestyresmakta i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

## **8.7 Føresegnområder (#BEST)**

### *8.7.1 Bestemmelsesområde 1 – eksisterande sti/leidningstrasé mellom Gjendesheim og reinseanlegg (AV)*

Innanfor området kan naudsynt vedlikehald av VA-leidning utførast, etter godkjenning frå Vågå kommune.

Ved vedlikehaldsarbeid på VA-leidningane skal ein ivareta omsyn til natur- og kulturmiljøet, og tilbakeføre terreng og vegetasjon i dei områda som vert berørt ved arbeida.

### *8.7.2 Bestemmelsesområde 2 – ny bru over Sjoa*

Det kan innafor bestemmelsesområdet byggast ei enkel gangbru for friluftslivet. Endeleg plassering og utforming av ny bru og sti er ikkje fastlagt, det kan gjerast justeringar av desse for å oppnå ei best mogleg totalløysing. Innan det avmerka område er det difor førebels usikre grenser mellom dei enkelte føremål.

Før det blir bygd ny bru over Sjoa som vist i planen, skal det som minimum gjennomførast vurdering av:

- a) alternative bruløysingar
- b) landskapsmessige konsekvensar
- c) konsekvensar knytt til eventuelle inngrep i elveløpet, og moglege negative konsekvensar for det biologiske mangfaldet.
- d) mogleg fare for flaum, jfr TEK17 § 7-2, og ugunstige endringar i straum- og erosjonsforhold. Brua skal dimensjonert for 200-års flaum, med 20% klimapåslag.

Søknad om oppføring av bru skal sendast aktuelle regionale styresmakter og lokale høyringspartar for uttale. Endeleg bruplassering skal godkjennast av Vågå kommune.