



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
34/2026	Formannskapet	09.06.2026

## Detaljregulering for Grindstugulego - høyring og offentleg ettersyn

### Vedlegg

- 1 Planomtale\_Grindstugulego\_22.05.26
- 2 Plankart\_Reguleringsplan\_Grindstugulego-A3-1000\_22.05.26
- 3 Reguleringsføresegner\_Grindstugulego\_22.05.26
- 4 ROS-analyse\_Grindstugulego\_J01
- 5 VAO-plan\_teikning H101\_J03
- 6 VAO-plan\_teikning H102\_J03
- 7 VAO-plan\_teikning H103\_J03
- 8 VAO-plan\_Overvannsnotat Grindstugulego J01
- 9 Rapport SkredAS\_Grindstugulego - Leirbakken\_23492-01-2
- 10 Merknader\_samla\_oppstartvarsel

### Saksframlegg:

Vågå kommune har utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for Grindstugulego med bistand frå Norconsult AS. Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for bygging av bustadeiningar for eldre ved fortetting i området Grindstugulego. Planområdet er om lag 7 dekar stort og ligg sentralt i Vågåmo i eit etablert bustadområde med gangavstand til sentrum.

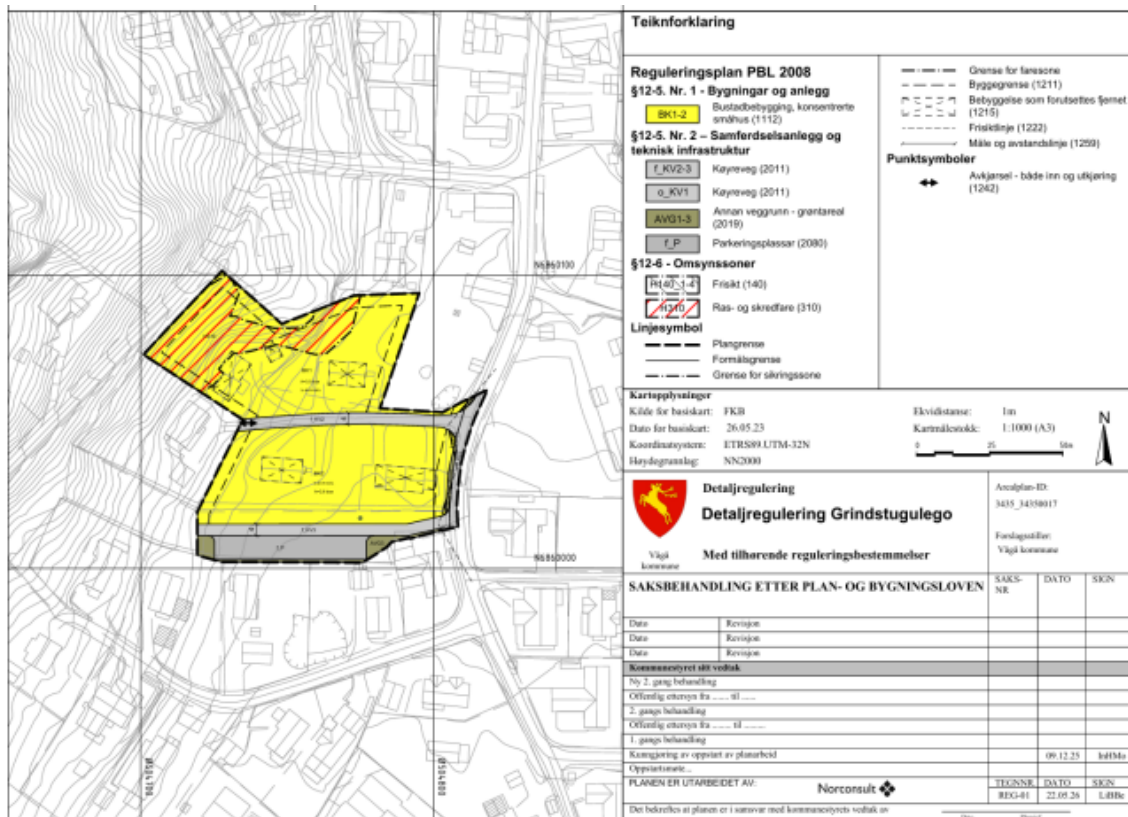
Planforslaget omfattar følgjande dokument:

- Plankart
- Reguleringsføresegner
- Planomtale
- VAO-plan (beståande av teikningane H101,H102,H103 og overvassnotat)
- ROS-analyse
- Skredfarekartleggingsrapport v. Skred AS

Plankartet og reguleringsføresegnene er juridisk bindande dokument. Dei andre dokumenta er ikkje direkte juridisk bindande, men gir fagleg grunnlag og utdjuing av framlagt planløyning. Planomtalen skildrar planforslaget, og VAO-planen, ROS-analysen og skredfarekartleggingsrapporten dokumenterer viktige utgreiningar som ligg til grunn for utforminga av planen.



Figur 1: Kartutsnitt som viser reguleringsplangrensa.



Figur 2: Plankart, detaljregulering Grindstugulego

Planområdet omfattar eigedommane gnr 66 bnr 1 fnr 110, 96, 104 samt gnr 66 bnr 1 og del av kommunal veg Grindstugulego. Arealet er i dag teke i bruk til bustadbebygging og kommunal infrastruktur i grunnen. Tilgrensande eigedom mot vest, gnr 66 bnr 341, har tilkomst gjennom planområdet. Eigedom gnr 66 bnr 203 som grenser til planområdet mot nord er regulert til spesialområde bevaring, og dette gjeld også eigedommane gnr 66 bnr 157 og 16 nordaust for planområdet.

### Planforslaget og planprosessen

Det vart varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for området ved brev av 09.12.2025 og kunngjering i avis, samt på Vågå kommune si heimeside. Innkomne uttaler til varsel om oppstart er lagt ved planomtalen, og kommunen har i også planomtalen gjeve sine kommentarar til kvar av uttalene.

Planområdet ligg innafør reguleringsplan for Vågåmo vest og er også omfatta av føringar i kommuneplanens arealdel 2017-2027, der heile planområdet er avsett til bustadformål. Grindstugulego ligg innafør planområdet for igangsett områderegulering for Vågåmo der hovudformålet er sikring av Vågåmo mot flaum og flaumskred, samt innarbeiding av stadutviklings-planen sine overordna føringar for sentrumsvikling. Flaumsikringsprosjektet har kome inn under Statens prosjektmodell, og dette har seinka framdrifta også for områdereguleringsplanen. Kommunen har vald å utarbeide eiga detaljregulering for Grindstugulego for å gi nødvendig planavklaring og sikre ynskt framdrift i bustadprosjektet.

I oppstartvarselet vart det vist til planlegging for 12 meter byggehøg, men etter nærare vurderingar i prosjektet er maksimal bygghøg redusert m.a. ut frå at kostnadene ved mønehøg med nedtrapping mot omkringliggande bustader, ville gjeve høge byggekostnader i forhold til det tal bueiningar ei slik løysing ville utløyst.

Framlagt planforslag for Grindstugulego opnar no for leilegheitsbygg med maksimal mønehøg på 9 meter og saltak som hovudtakform med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Planen opnar for maksimalt 10 bueiningar i kvart bygg. Det kan etablerast fleire bygningar i området, styrt av maksimal utnyttingsgrad på 45 %.

Situasjonsplan og 3D-illustrasjonar vist i planomtalen kap. 5.2 viser ei mogleg løysing med fire leilegheitsbygg og totalt 26 bueiningar. Dette er ikkje juridisk bindande illustrasjonar, men skissene viser ei mogleg løysing.

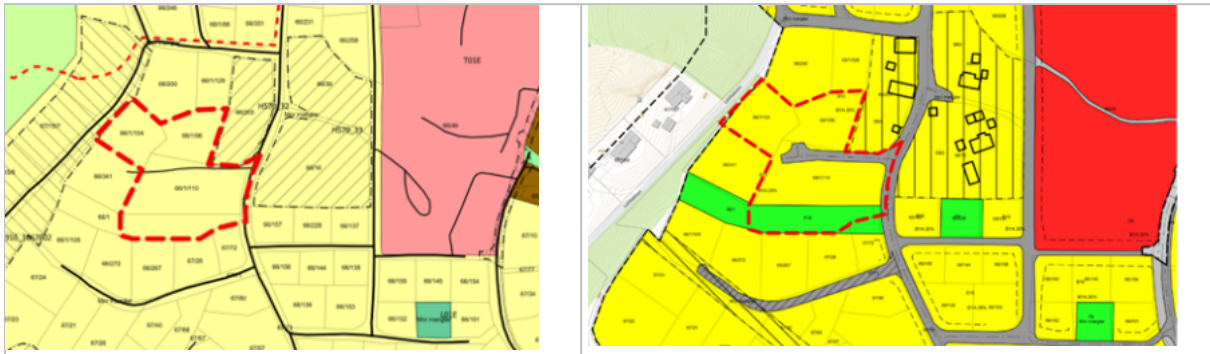


Figur 3: Til venstre er situasjonsplan som viser ei mogleg løysing for utbygging i området. Til høgre er 3D-illustrasjon av mogleg løysing for utbygging i området (sett mot nord). Begge skissene er utarbeidd av Nordplan.

### Forholdet til kommuneplan og reguleringsplanstatus

Planområdet for Grindstugulego er i kommuneplanen avsett til bustadformål. Plangrensa overlappar i vest kommuneplanens omsynssone for reguleringsplan som framleis skal gjelde, Lyen skog. Området Grindstugulego er i reguleringsplan for Vågåmo Vest regulert til føremåla bustad, køyreveg og friområde. I kommuneplanens arealdel er Reguleringsplan for Vågåmo Vest er ikkje blant dei reguleringsplanar som framleis skal gjelde, jf. kommuneplanens føresegner § 17.1. Dette inneber at kommuneplanen går framfor reguleringsplanen ved motstrid mellom planane. Forslag til

detaljregulering for bustadformål er ut frå dette i samsvar med arealbruken vist i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanens arealdel er dei områda som er regulert til spesialområde bevaring vidareført med omsynsone for område med verdifullt kulturlandskap.



Figur 4: Kart til venstre viser utsnitt frå gjeldande kommuneplan for Vågå vedteken 2017, - med plangrensa for Grindstugulego illustrert med raud stipla line. Kart til høgre viser reguleringsplanstatus. Plangrensa for Grindstugulego ligg innafor reguleringsplan for Vågå Vest og overlappar så vidt reguleringsplan for Lyen skog der plangrensa er vist med smal svart stipla line. Sidan reguleringsplan for Lyen skog ikkje er digitalisert, er berre plangrensa synleg i dette kartutsnittet.

#### Forholdet til Vågå kommune sin bustadplan for 2026-2030 og stadutviklingsplan for Vågåmo

Bustadplan for Vågå 2026-2030 skal vere eit styringsverktøy for bustadpolitikken i kommunen. Planen byggjer på nasjonale føringar, analysar utført av Agenda Kaupang AS samt lokalkunnskap. Det er eit mål å sikre eit berekraftig og inkluderande bustadtilbod som fremjar bulyst, helse, tryggleik og berekraftig tenesteproduksjon. Bustadplanen viser konkret til potensialet som ligg i området Grindstugulego. Stadutviklingsplan for Vågåmo peiker også på Grindstugulego som eit område som er eigna for fortetting. Forslag til detaljregulering for Grindstugulego er ei oppfølging av bustadplanen og i samsvar med tilrådingar i stadutviklingsplanen.

#### **Vurdering:**

Forslag til detaljregulering for Grindstugulego er utløyst av behov for tilgang på sentrale bustad- einingar for eldre. Dei demografiske endringane som er venta i åra framover inneber stor auke i andel eldre i Vågå. Planforslaget følgjer opp Vågå kommune sin vedtekne bustadplan for 2026–2030. Bustadplanen byggjer på både analyser av framtidige behov i helse- og omsorgstenesta samt kartleggingar av både kommunalt disponerte bustader og bustader for private tenestemottakarar.

Det er også nasjonale forventingar om at kommunane skal sjå bustadpolitikken i samanheng med behova i helse- og omsorgstenesta. Målet er å legge til rette for meir aldersvennlege lokalsamfunn, sikre heilskap i eldrepolitikken og bidra til betre helsehjelp for eldre. Det skal leggst til rette for at eldre kan bu i eigen bustad så lenge som mogleg. Det bør da vere kort avstand til sentrums- funksjonar og nødvendige tenester.

Forslaget til detaljregulering for Grindstugulego legg til rette for nye sentrumsnære bueiningar for eldre gjennom fortetting i eit eksisterande bustadområde og er i samsvar med måla om planlegging for meir aldersvennlege samfunn.

#### Byggehøgder og utnyttingsgrad

Ved varsel om oppstart av planarbeid vart det vist til ynskje om inntil 12 meter byggehøgde, men etter nærare vurderingar legg planforslaget opp til å avgrense maksimal byggehøgde til 9 meter. Dette er i samsvar med reguleringsplan for området og kommuneplanens arealdel. Det er viktig å nytte sentrale byggbare areal i Vågåmo godt. Planforslaget opnar for maksimal utnyttingsgrad på 45 % bebygd areal (BYA), som er vesentleg høgare enn maksimal utnyttingsgrad i gjeldande plan. I planomtalen er det gjort nærare greie for utnyttingsgrad.

Ved varsel om oppstart av planarbeid vart det vist til at planforslaget skulle vise volumskisser og aktuell plassering og utforming av bygningane. Dette var særleg viktig med omsyn til auka byggehøgde og forholdet til tilgrensande busetnad og bevaringsverdige bygningsmiljø. Sidan maksimal monehøgde nå er teke ned til 9 m er ikkje dette like viktig å detaljere i planfasen. Forslaget til detaljregulering set m.a. krav til at det skal framleggast illustrasjonsplan for heile planområdet før det kan gjevast byggeløyve innafor delområde. Krava til dokumentasjon ved byggesøknad vil sikre at heilskapen i området blir teken i vare.

I planomtalen er det i kapittel 5.2 vist både situasjonsplan og 3D-modellering av mogleg utbygging i området, i samsvar med dei rammer detaljreguleringa gir. Desse skissene er ikkje juridisk bindande, men illustrerer moglege løysingar.

#### Verneverdig bebyggelse og bygde omgjevnader

Planforslaget opnar for ei utbygging som skal ta omsyn til omgjevnadene samtidig som at det blir sikra nødvendig handlingsrom for bygging av leilegheiter for eldre. Føresegnene set m.a. krav til fargebruk, byggjematerialar og takutforming, som skal vere med å bidra til at utbygging i Grindstugulego blir godt tilpassa omkringliggende bygningsmiljø. Med dei krav og rammer detaljreguleringa gir, vil det sikre ei utbygging i området som kan sameinast godt med omkringliggende bustader og bygningsmiljø med verneverdi.

#### Uteopphaldsareal og moglegheiter for aktivitet og leik

Reguleringsplanen set krav om at kvar leilegheit skal ha tilgang på privat uteopphaldsareal i form av balkong eller terrasse eller på terreng. I tillegg set føresegnene krav om minimum storleik på felles uteopphaldsareal i kvart av områda BK1 og BK2. Det også skal vere moglegheiter for aktivitet og leik i desse områda, slik at det er godt tilrettelagt for besøk av familie. Kommunedirektøren meiner detaljreguleringsplanen gir rammer og krav som sikrar god bukvalitet i området.

#### Naturfare

Planområdet har faresoner for skred med nominell årleg sannsynlegheit større eller lik 1/1000, jf. farekartlegging der det er sett bort frå effekt av skog. Jordskred er dimensjonerande skredtype. Leilegheitsbygg med inntil 10 bueiningar fell inn under tryggleiksklasse S2, jf. TEK17, § 7-3. For S2-tiltak er det krav om at største nominelle årlege sannsyn for skred er mindre enn 1/1000. For bygningar i tryggleiksklasse S2 skal tilhøyrande uteareal minimum tilfredsstillende tryggleiksnivå som for tryggleiksklasse S1. Planforslaget opnar for oppføring av leilegheitsbygg med maksimalt 10 bueiningar i kvart bygg. Bygningane må førast opp utanfor kartlagde faresoner.

#### Naturmangfald

Offentlege avgjerder som kan ha verknader for naturmangfald skal vurderast etter miljørettsprinsippa i naturmangfaldlova (NML) §§ 8–12. Dette er eit lovfesta krav til all sakshandsaming. I planomtalen er det i kapittel 6.3 gjort konkrete vurderingar etter NML. Utbygging i Grindstugulego vil ikkje få negative konsekvensar for registrerte naturverdiar.

### Universell utforming og tilgjengelegheit

Tilrettelegging for løysingar som kan nyttast at alle er særskilt viktig i eit område der det blir planlagt for bueiningar for eldre. Planen set krav om at alle bueiningar skal tilfredsstillе krava til tilgjengeleg bueining og ha livsløpsstandard. Opparbeiding av uteområdet skal bygge på prinsippa om universell utforming i samsvar med dei løysingar som er tilrådde i gjeldande teknisk forskrift med tilhøyrande rettleiingar.

### Barn og unge

I planomtalen kapittel 3.6 og 6.8 er det gjort greie for planstatus og vurderingar av barn og unge sine interesser. Planen set krav om opparbeiding av uteoppfallsareal som skal vere ein møteplass og også gi moglegheit for leik og aktivitet t.d. ved besøk av familie. Planforslaget tek også i vare tilkomst for allmenta til grønstruktur utanfor planområdet via opparbeiding av tilkomst og parkeringsareal i søndre del av området.

### Veg og trafikktryggleik

Planforslaget sikrar tilkomst til planområdet, og det er regulert areal for naudsynt parkering. Planen sikrar tilkomst til planområdet, og til tilgrensande bustadeigedom gnr 66 bnr 341 som har kjøretilkomst gjennom planområdet.

### VAO-plan

Planlagt utbygging i Grindstugulego skal koplast på offentleg VA-nett. I kapittel 5.2 i planomtalen er det gjort ei oppsummering av løysingar for vatn-, avlaup- og overvatn, jf. overordna VAO-plan. VAO-planen omfattar teikningane H101 - H103 samt eige overvassnotat (overvassplan).

For å sikre god nok vassforsyningskapasitet jf. krava i TEK17 til sløkkjevatn er det planlagt ny hovudvassleidning frå Vang/Nedre Nordheradsveg. Dette kan dels etablerast i samband med planlagt VA-sanering i Leirbakken-området, i samsvar med gjeldande kommunal tiltaksplan. Det er lagt opp til to nye brannhydrantar i planområdet. Spillvatn frå planområdet kan førast til eksisterande spillvassleidning. Overvassplanen legg vekt på tiltak som fordrøyer vatn og reduserer avrenning frå planområdet. Delar av overvassmengdene må leiast bort frå planområdet på grunn av usikre infiltrasjonsmoglegheiter i området, og nærare detaljprosjektering vil avklare og sikre nødvendige løysingar for overvasshandtering og flaumvegar.

### ROS-analyse

Plan- og bygningslova set krav om utarbeiding av risiko- og sårbarheitsanalyse for alle utbyggingsplanar. Analysen skal omfatte forhold som er relevante for om området er eigna for dei utbyggingsformål planforslaget opnar for og vurdere eventuelle endringar i ROS-forhold som følgje av utbygging.

I ROS-analysen for Grindstugulego er det gjennom fareidentifikasjonen funne tre tema som er nærare vurdert. Dette er skredfare frå bratt terreng, ekstremnedbør/overflatevatn og skogbrann. ROS-analysen viser til at samla sett er planområdet eigna for føreslege utbygging, under føresetnad av at identifiserte risikoreduserande og førebyggjande tiltak vert følgde opp i vidare planlegging og prosjektering.

### Oppsummering

Planforslaget er utarbeidd for å ta i vare viktige samfunnsbehov. Planforslaget legg til rette for etablering av nye bueiningar i området Grindstugulego ved å opne for høgare arealutnytting av areal som i all hovudsak allereie er teke i bruk til bustadformål. Usikkerheit i framdrift av heilskapleg sikring av Vågåmo mot flaum og flaumskred gjer det viktig å nytte byggbare areal godt for å møte bustadutfordringane kommunen står overfor. Planforslaget tek utgangspunkt i behovet for fleire sentrumsnære bustader for eldre i Vågå og balanserer behovet for fortetting med omsynet til eksisterande bustadområde, bygningsmiljø, landskap og naturverdiar. Planforslaget vil vere med å styrke sentrumsnære bumiljø og gjere det mogleg for eldre å bu trygt og aktivt i eigen bustad lenger.

Kommunedirektøren meiner forslag til detaljregulering for Grindstugulego er godt gjennomarbeidd og at planforslaget kan leggest ut på høyring og offentleg ettersyn.

### **Kommunedirektøren si innstilling:**

Forslag til *detaljregulering for Grindstugulego* med tilhøyrande planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-3, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Detaljreguleringsplan for Grindstugulego vil erstatte og oppheve reguleringsplan for Vågåmo Vest for samanfallande planområde. Detaljreguleringsplanen vil også erstatte og oppheve ein liten del av reguleringsplan Lyen skog der planområda overlappar.

### **Formannskapet si behandling av sak 34/2026 i møte den 09.06.2026:**

#### **Behandling**

Samrøystes

#### **Vedtak**

Forslag til *detaljregulering for Grindstugulego* med tilhøyrande planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-3, lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Detaljreguleringsplan for Grindstugulego vil erstatte og oppheve reguleringsplan for Vågåmo Vest for samanfallande planområde. Detaljreguleringsplanen vil også erstatte og oppheve ein liten del av reguleringsplan Lyen skog der planområda overlappar.

