

Vågå kommune

► Detaljregulering Grindstugulego

Planomtale

Plan godkjent, Vågå kommunestyre, sak 50/26, 22.09.2026

Oppdragsnr.: **52303542** Dokumentnr.: **101** Versjon: **001** Dato: **2026-05-22**



Oppdragsgjevar:	Vågå kommune
Oppdragsgjevars kontaktperson:	Ingunn Moen Helland
Rådgjevar	Norconsult Norge AS, Otta
Oppdragsleiar:	Line Brånå
Fagansvarleg:	Line Brånå

Dette dokumentet er utarbeidd av Vågå kommune med bistand frå Norconsult AS.

► Samandrag

Formålet med detaljreguleringa for Grindstugulego er å leggje til rette for bygging av seniorbustader og omsorgsbustader gjennom fortetting i eit bustadområde som ligg sentralt i Vågåmo. Planarbeidet er eit svar på framtidige behov for bustader til eldre i Vågå, og skal sikre gode og tilgjengelege buforhold nær sentrum, med tilgang til viktige tenestetilbod og sosiale møteplassar.

Planområdet er om lag 7 dekar stort og inkluderer fleire eigedomar og delar av vegen Grindstugulego. Området er i dag del av eit etablert bustadområde med god tilgang til kommunal infrastruktur, butikkar, helsetenester og andre sentrumsfunksjonar.

Planforslaget opnar for etablering av nye leilegheiter fordelt på fleire bygningskroppar, med krav om god tilpassing til terreng og eksisterande omgjevnader. Det vert lagt vekt på universell utforming og gode uteareal. Det er sett krav til estetikk, materialbruk og fargeval for å sikre at ny bebyggelse glir godt inn i nærmiljøet. Det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse, og tiltaka er vurderte til ikkje å medføre vesentlege negative verknader for miljø eller samfunn.

Det har vore varsla oppstart av planarbeidet, og både naboar, offentlege myndigheiter og andre som er råka har fått høve til å kome med innspel. Planforslaget samsvarer med dei overordna planane og strategiane til kommunen, og følgjer opp målet om å gjere Vågåmo til ein god stad å bu for alle.

Samla sett vil detaljreguleringa for Grindstugulego vere med å dekkje framtidige behov for bustader, styrke bumiljøet nær sentrum og gjere det enklare for eldre å bu sentralt i Vågåmo med god tilgang til tenester og sosiale møteplassar gjennom ulike fasar av livet.

► Innhold

1	Bakgrunn og formål med planen	5
1.1	Formålet med planen	5
1.2	Planområdet	5
1.3	Eigarforhold	5
2	Planprosessen	6
2.1	Varsel om oppstart	6
2.2	Medverknad	6
2.3	Merknader i samband med varsel om oppstart	6
3	Skildring av planområdet	7
3.1	Lokalisering og planavgrensing	7
3.2	Naturverdiar	9
3.3	Kulturminne og kulturlandskap	10
3.4	Landskap	12
3.5	Forureining og støy	13
3.6	Barn og unges interesser, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	13
3.7	Universell utforming og tilgjenge for alle	15
3.8	Veg og teknisk infrastruktur	15
3.9	Naturfare	16
4	Planstatus og rammeføresetnader	19
4.1	Nasjonale føringar	19
4.2	Regionale føringar	19
4.3	Kommunale føringar	19
4.3.1	<i>Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel</i>	19
4.3.2	<i>Andre planar med relevans for planarbeidet</i>	21
4.3.3	<i>Reguleringsplanar</i>	22
5	Omtale av planforslaget	23
5.1	Planens reguleringsformål og hovudgrep	23
5.2	Planlagt arealbruk	23
5.3	Omsynssoner	27
6	Verknader av planforslaget	28
6.1	Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing	28
6.2	Overordna planar	28
6.3	Naturverdiar	29
6.4	Naturressursar	30
6.5	Kulturminne, bygningsmiljø og kulturlandskap	30
6.6	Landskap	31

6.7	Forureining og støy	31
6.8	Barn og unges interesser, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	31
6.9	Universell utforming og tilgjenge for alle	33
6.10	Veg, parkering og teknisk infrastruktur	33
6.11	Naturfare	33
7	Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheit	34
8	Innkomne innspel	35
9	Avsluttande drøfting og anbefaling	38
10	Vedlegg	39

1 Bakgrunn og formål med planen

Forslagsstillar Vågå kommune har engasjert Norconsult Noreg AS som plankonsulent for bistand til utarbeiding av detaljregulering av Grindstugulego.

1.1 Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringa for Grindstugulego er å leggje til rette for bygging av seniorbustader og omsorgsbustader gjennom fortetting i området. Planarbeidet skal bidra til å møte framtidige behov for bustader til eldre i Vågå, og sikre at kommunen kan tilby gode og tilgjengelege buforhold nær sentrum med nærleik til viktige tenestetilbod og sosiale møteplassar.

1.2 Planområdet

Planområdet ligg sentralt i Vågåmo og er om lag 7 dekar stort. Området inkluderer fleire eigedomar og ein del av vegen Grindstugulego. Området er i dag eit etablert bustadområde med kommunale tomannsbustader, og grensar til både bustadeigedomar og område regulert til spesialområde bevaring. Planområdet har god tilgang til kommunal infrastruktur som veg, vatn og avlaup, og ligg i nærleiken av butikkar, helsetenester og andre sentrumsfunksjonar.

1.3 Eigarforhold

Reguleringsplanen for Grindstugulego omfattar følgjande eigedommar:

Gnr/bnr	Skildring
gnr 66 bnr 1 fnr 110	Kommunen festar
gnr 66 bnr 1 fnr 96	Kommunen festar
gnr 66 bnr 1 fnr 104	
gnr 66 bnr 1	
Veg	Del av vegen Grindstugulego

2 Planprosessen

2.1 Varsel om oppstart

Vågå kommune varsla 09.12.2025 oppstart av planarbeid ved brev til registrerte grunneigarar og festarar i planområdet, naboar og gjenbuarar til planområdet, samt til offentlege styresmakter og aktuelle råd og foreiningar. Oppstart av planarbeidet vart annonsert avisa i Fjuken 11.12.2025 og på Vågå kommune si heimeside. Frist for innspel til planarbeidet var 11.01.2026.

2.2 Medverknad

Fortettingsprosjektet i Grindstugulego var tenkt planavklart som del av prosessen med områderegulering for Vågåmo. Sidan prosessen med flaumsikring og områderegulering av Vågåmo viser seg å ta lenger tid enn venta, starta Vågå kommune arbeid med eigen reguleringsplan for Grindstugulego for ikkje å seinke prosjektet. På opne møte om områdereguleringsplanen har kommunen informert om planlagt fortetting i Grinstugulego. Det har vore arbeidd med prosjektet i lengre tid, og politiske utval har fått informasjon undervegs. Vågå bustadselskap hadde i 2025 ope møte om prosjektet slik at dei som er i målgruppa fekk høve til å få meir informasjon om prosjektet og også kome med innspel til prosjektet. Kommunen opplever interesse og forventningar til prosjektet.

2.3 Merknader i samband med varsel om oppstart

I samband med oppstartvarselet kom det uttale frå Innlandet fylkeskommune, NVE Region Øst, Statsforvaltaren i Innlandet, samt frå eigarane av gnr 66 bnr 203 som grenser til planområdet i nord. Regionale instansar viser til sine ansvarsområde og forhold som må takast i vare i planarbeidet. Eigarane av naboeigedom mot nord er kritiske til opning for tre etasjar da dei meiner dette kan gje ulempe for deira eigedom.

Dei innkomne innspel er nærare omtalte og kommenterte i kapittel 8.



Planområdet omfattar eigedommane gnr 66 bnr 1 fnr 110, gnr 66 bnr 1 fnr 96, gnr 66 bnr 1 fnr 104 og gnr 66 bnr 1, samt del av vegen Grindstugulego. På dei to tomtene gnr 66 bnr 1 fnr 110 og fnr 96, som Vågå kommune festar av Allstad AS, er det i dag tre kommunale tomannsbustader. Eigdommen gnr 66 bnr 1 fnr 104 er også bebygd.

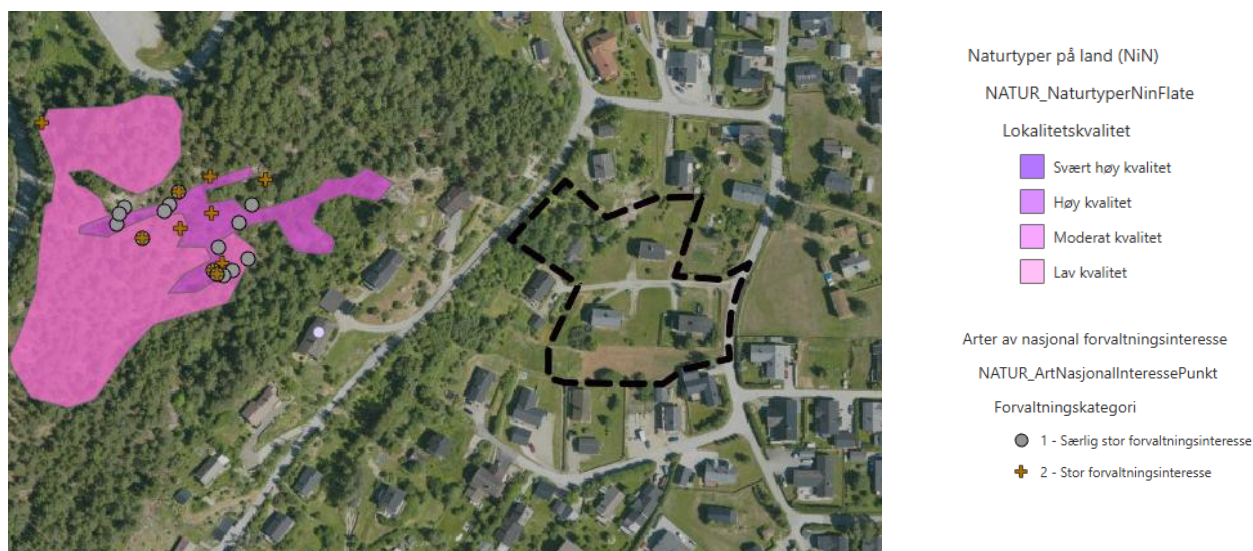
Delar av eigdommen gnr 66 bnr 1 inngår i planområdet i sør. Dette arealet er ikkje opparbeidd, men det ligg kommunal infrastruktur i grunnen her. Arealet er i reguleringsplan for Vågåmo Vest vedteken i 1998 regulert som friområde, men er i seinare vedteken kommuneplanens arealdel (2017) avsett til bustadformål.

Planområdet grenser i vest mot bustadeigedom gnr 66 bnr 341, som har tilkomsten sin gjennom planområdet. I nord grenser planområdet mot dei tre bustadeigedommane gnr 66 bnr 200, gnr 66 bnr 1 fnr 129 og gnr 66 bnr 203. Mot sør grenser planområdet til bustadeigedommane gnr 67 bnr 72, gnr 67 bnr 28, gnr 66 bnr 267 og gnr 66 bnr 272.

Eigdommen gnr 66 bnr 203 er i reguleringsplan for Vågåmo Vest regulert til bustadformål og spesialområde bevaring. Gjenbuarar til planområdet mot aust er gnr 66 bnr 157 og gnr 66 bnr 16, der sistnemnde er regulert til bustadformål med spesialområde bevaring.

3.2 Naturverdiar

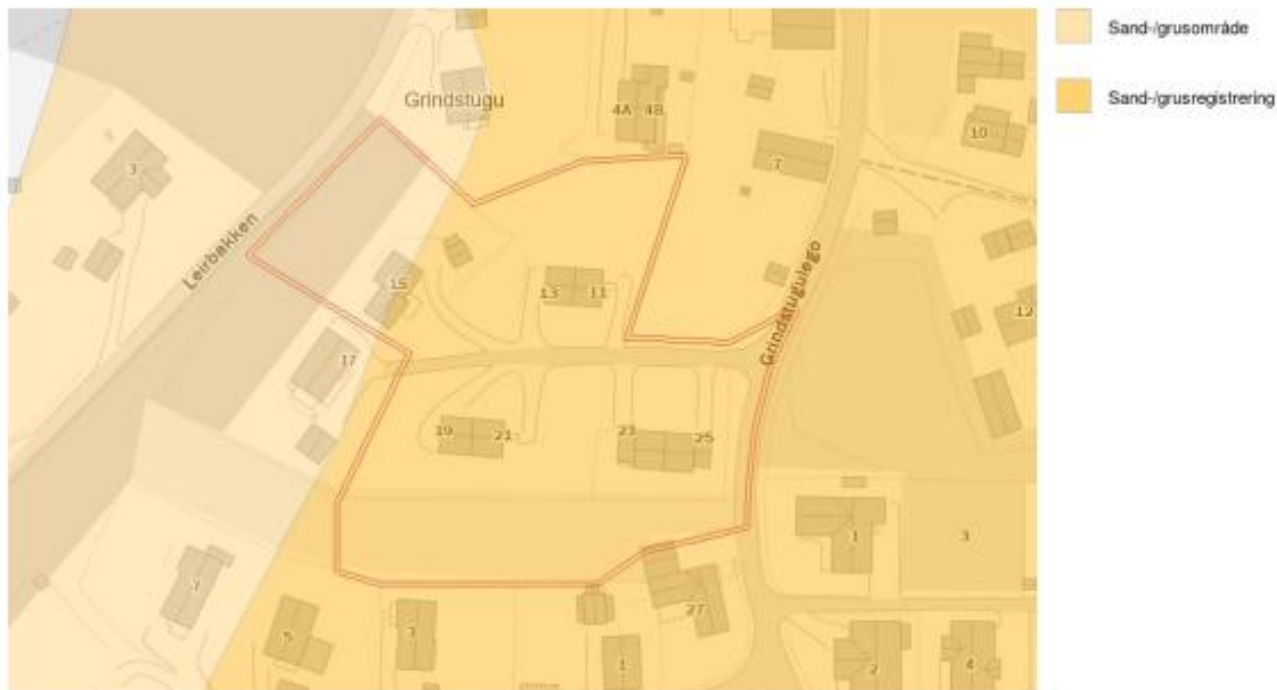
Planområdet omfattar i all hovudsak tomter som allereie er bebygde og tekne i bruk til bustadformål, samt areal der det er inngrep i form av nedgrave kommunalteknisk infrastruktur. Det er ikkje registrerte naturverdiar innafor planområdet. Men det er registrerte naturverdiar i skogområdet som ligg høgare opp i terrenget nordvest for planområdet.



Figur 4: Kart som viser kartlagde naturtyper og arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kjelde: InnlandsGIS

Området vest for planområdet vart kartlagd 19.09.2024 av Miljøfaglig Utredning, er vurdert som VU (sårbar) og omfattar to naturtyper. Den eine naturtypen er tørt kalkrikt berg i kontinentale område, og har høg kvalitet og stort naturmangfald. Det største arealet er kartlagt som naturtypen lågurtfuruskog med moderat kvalitet og har moderat naturmangfald.

Geologiske temadata for området viser at grunnen er sand- og grusholdig.



Figur 5: Kart som viser geologiske temadata for område. Plangrensa for detaljregulering for Grindstugulego er vist med heiltrekt line. Kjelde: InnlandsGIS

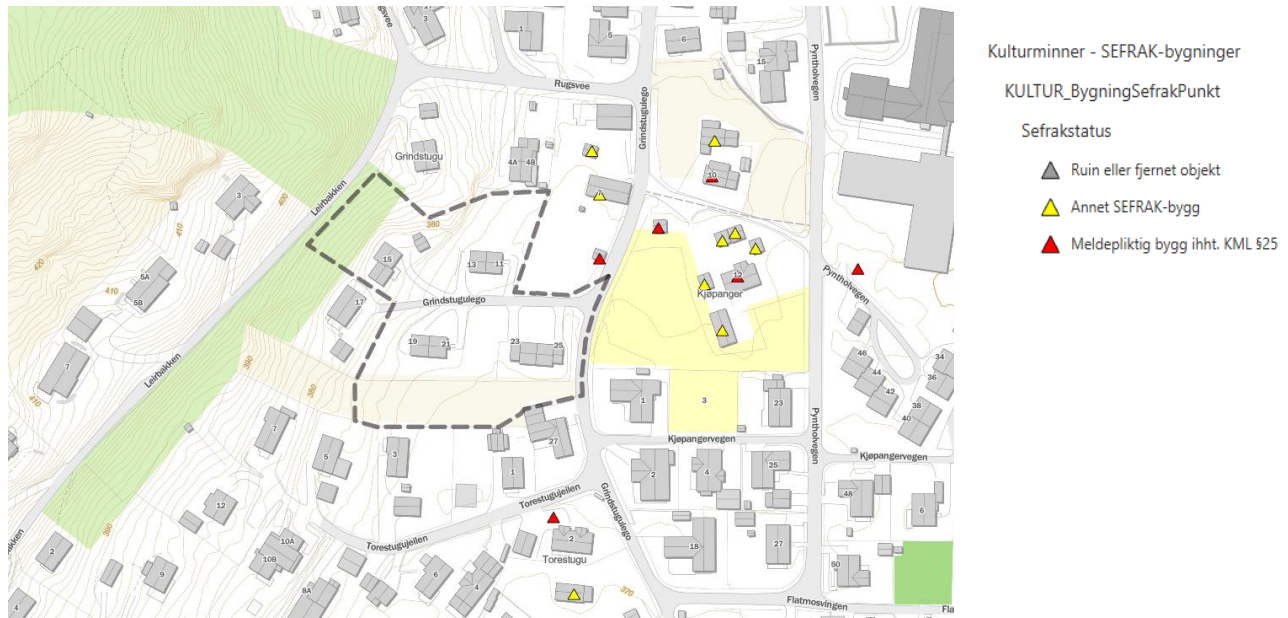
3.3 Kulturminne og kulturlandskap

Tettstaden Vågåmo har ein rik kulturarv og høg tetteheit av kulturmiljø og kulturminne. Bygningane og kulturmiljøa med verneverdi er i stor grad knytt til gardsmiljø. Fleire av desse inngår i dag som del av etablerte bustadområde og tettbebyggelse. Fleire enkeltbygningar er SEFRAX-registrerte og inngår i bygningsmiljø som gjennom planverket er gjeve eit vern ved at det inngår i omsynssoner for bevaring og det er utforma føreseigner som set særlege krav.

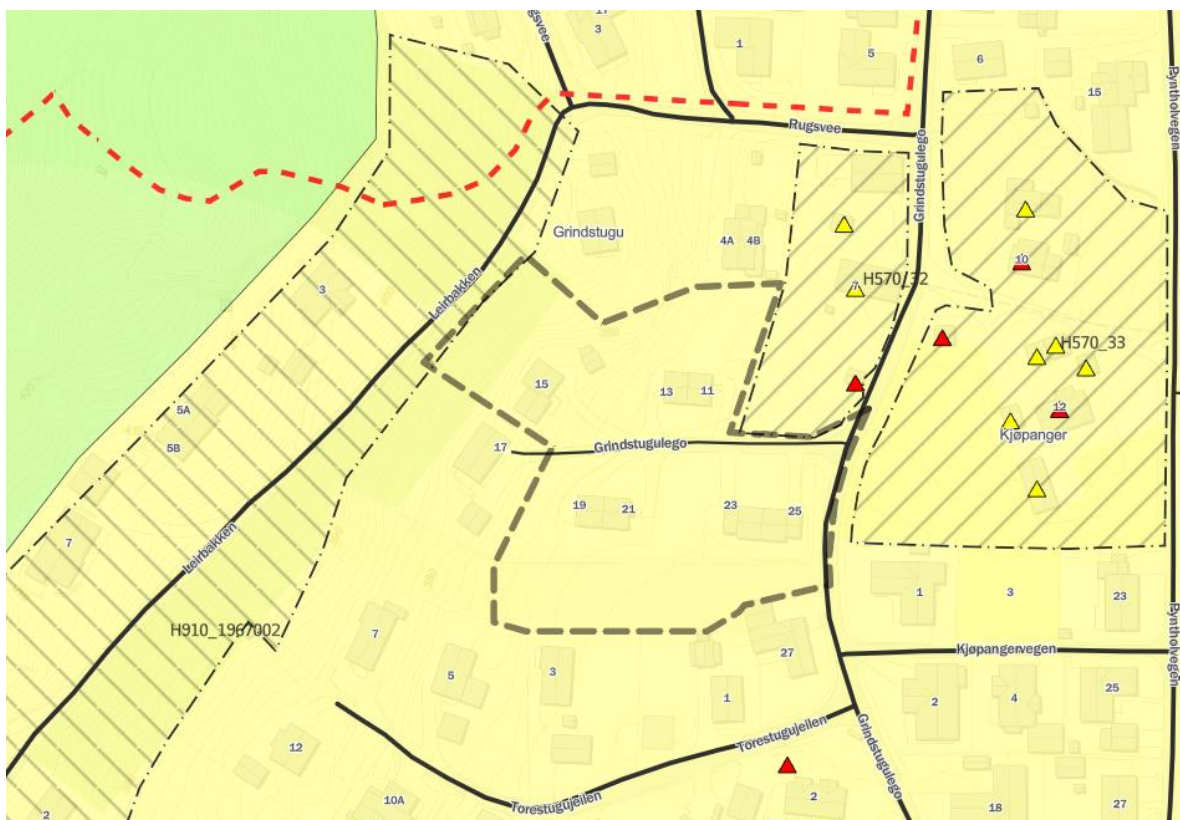
Planområdet for Grindstugulego grenser mot nord til eigedommen gbnr 66/203 med bruksnamn Nørde Grindstugu. Eigedommen er på om lag 2,2 dekar og er ein bustadeigedom, men blir pr. i dag nytta som fritidseigedom. Tre av dei fire bygningane på eigedommen er SEFRAX-registrerte og eigedommen er i reguleringsplan for Vågåmo vest regulert til bustadformål med spesialområde bevaring. I kommuneplanens arealdel er reguleringsplanstatus vidareført ved omsynssone for verdifullt kulturlandskap med verneverdige bygningar (H_570_32).

Aust for planområdet ligg eigedommane Kjøpanger (gbnr 66/16) og Vistemo (gbnr 66/39), som til saman har ni SEFRAX-registrerte bygningar og tilsvarende planstatus som Nørde Grindstugu ved at området er regulert til bustadformål med spesialområde bevaring og omsynssone i kommuneplanens arealdel (H_570_33).

Eigedommen gbnr 67/80 med bruksnamn Torestugu som ligg sør for planområdet, har eit SEFRAX-registrert bygg, men er ikkje regulert med bevaringsformål i reguleringsplan for Vågåmo vest, og er heller ikkje omfatta av omsynssone i kommuneplanens arealdel.



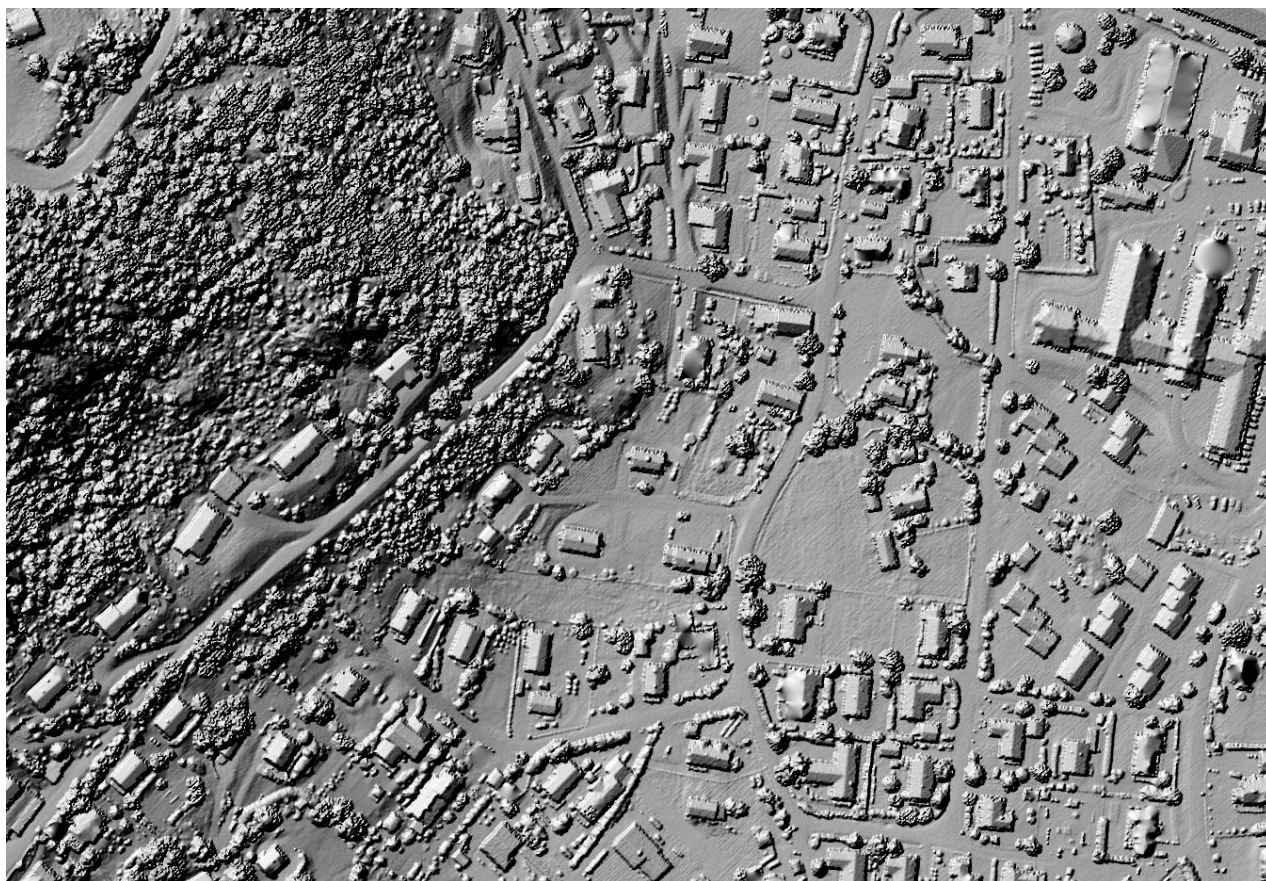
Figur 6: Kart som viser SEFRAK-registrerte bygninger i området. Plangrensa for detaljregulering for Grindstugulego er vist med stipla svart line. Kjelde: InnlandsGIS



Figur 7: Kart som viser utsnitt av kommuneplanens arealdel saman med plangrensa for detaljregulering for Grindstugulego (stipla svart line). Kjelde: Planbasen, Vågå kommune.

3.4 Landskap

Landskapsformene i området kan skildrast som eit ope dallandskap under skoggrensa med tettbebyggelse og innslag av jordbruk. Austre del av planområdet for Grindstugulego er flatt, men terrenget stig mot vest og er relativt bratt i vestre del av planområdet.



Figur 8: Lasersdata-kart over området viser både bygde omgjevnader og naturleg terreng. Kjelde. Statens kartverk sine høgdedata, www.hoydedata.no.



Figur 9: Flyfoto over området med høgdekoter som viser både bygde omgjevnader og naturleg terreng. Kjelde: InnlandsGIS

3.5 Forureining og støy

Planområdet ligg vest for vegen Grindstugulego og aust for vegen Leirbakken, som baa er mindre kommunale vegar i det etablerte bustadområdet. Kommunen sine trafikktellingar viser årsdøgntrafikk (ÅDT) som fell i kategorien < 100 køyretøy/døgn. Vegen Leirbakken er blindveg og ÅDT er venta å vere noko lågare enn for Grindstugulego. Skilta fartsgrense er 50 km/t.

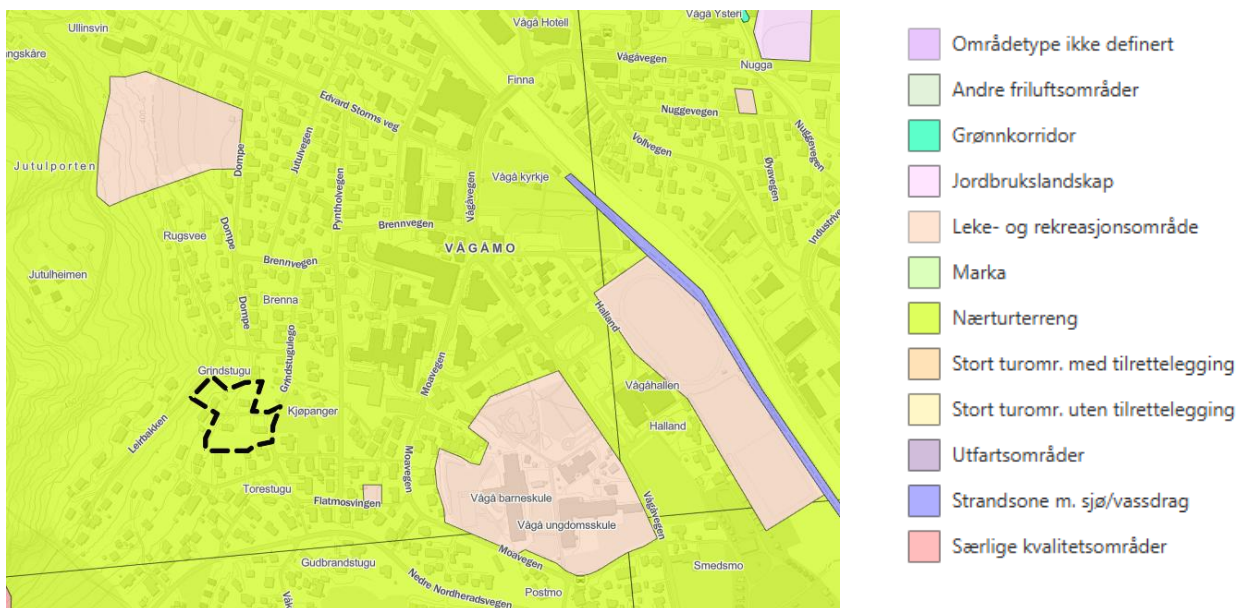
NGU sitt aktsemdkart for radon viser at området har status «usikker», og dette gjeld generelt større delar av Vågåmo. Ein kjenner ikkje til førekomstar av forureina grunn i området.

3.6 Barn og unges interesser, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

I Vågåmo er det god tilgang på areal med leike- og rekreasjonsverdi. Friområde, offentlig tilgjengeleg areal med leikeplassar og opparbeidde uteområde, som t.d. skuleområde og idrettsplass, kan reknast som del av eit samla tilbod for ålmenta.

Frå Grindstugulego er det gangavstand til dei regulerte friområda Dompe og Moajordet. Dette er friområde/aktivitetsparkar med samansett tilbod for fleire aldersgrupper. Det er også nærleikeplassar i bustadområdet. I og rundt Vågåmo sentrum er det generelt god tilgang på ulike aktivitets- og rekreasjonsområde, samt tilbod innan både idrett, leik og annan aktivitet.

Vågå kommune har tidlegare gjennomført kartlegging og verdsetting av friluftsområde etter metodikken i Miljødirektoratet sin rettleier M98-2013 «Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområde.» Dette er ei grov kartlegging gjort i 2021 som omfatta heile kommunen. Planområdet for Grindstugulego ligg innafør det som er vist som del av eit stort område som er kategorisert som nærturtereng.



Figur 10: Utsnitt av kart som viser temadata for kartlagde friluftsområde. Plangrense for detaljregulering for Grindstugulego er vist med svart stipla line. Kjelde: InnlandsGIS

I Vågåmo er det eit eksisterande turrute-nettverk som består av både stigar, turvegar, gang- og sykkelvegar, mindre trafikkerte køyrevegar mv. Kart som viser registrerte temadata for turruter viser at vegen forbi Grindstugulego er med å binde saman ulike turruter. Grindstugulego er eit godt utgangspunkt for gåturar i sentrum og omegn, noko som er viktig for dagleg aktivitet og folkehelse.



Figur 11: Utsnitt av kart som viser temadata for kartlagde turruter. Kartlagde turruter er vist med raud stipla line. Plangrense for detaljregulering for Grindstugulego er vist med svart stipla line. Kjelde: InnlandsGIS

3.7 Universell utforming og tilgjenge for alle

Austre del av planområdet er flatt og det ligg godt til rette for utbygging med tilrettelegging for universell utforming og tilgjenge for alle. Heile Vågås sentrum ligg som ei større flate i landskapet og det burde generelt vere mogleg å oppnå løysingar for universell utforming også der det i dag ikkje er tilfredsstillande løysingar. Det ligg godt til rette for at bebuarar i Grindstugulego på eiga hand kan kome seg til og frå sentrum for å utføre nødvendige ærend og ta i mot nødvendige tenester.

3.8 Veg og teknisk infrastruktur

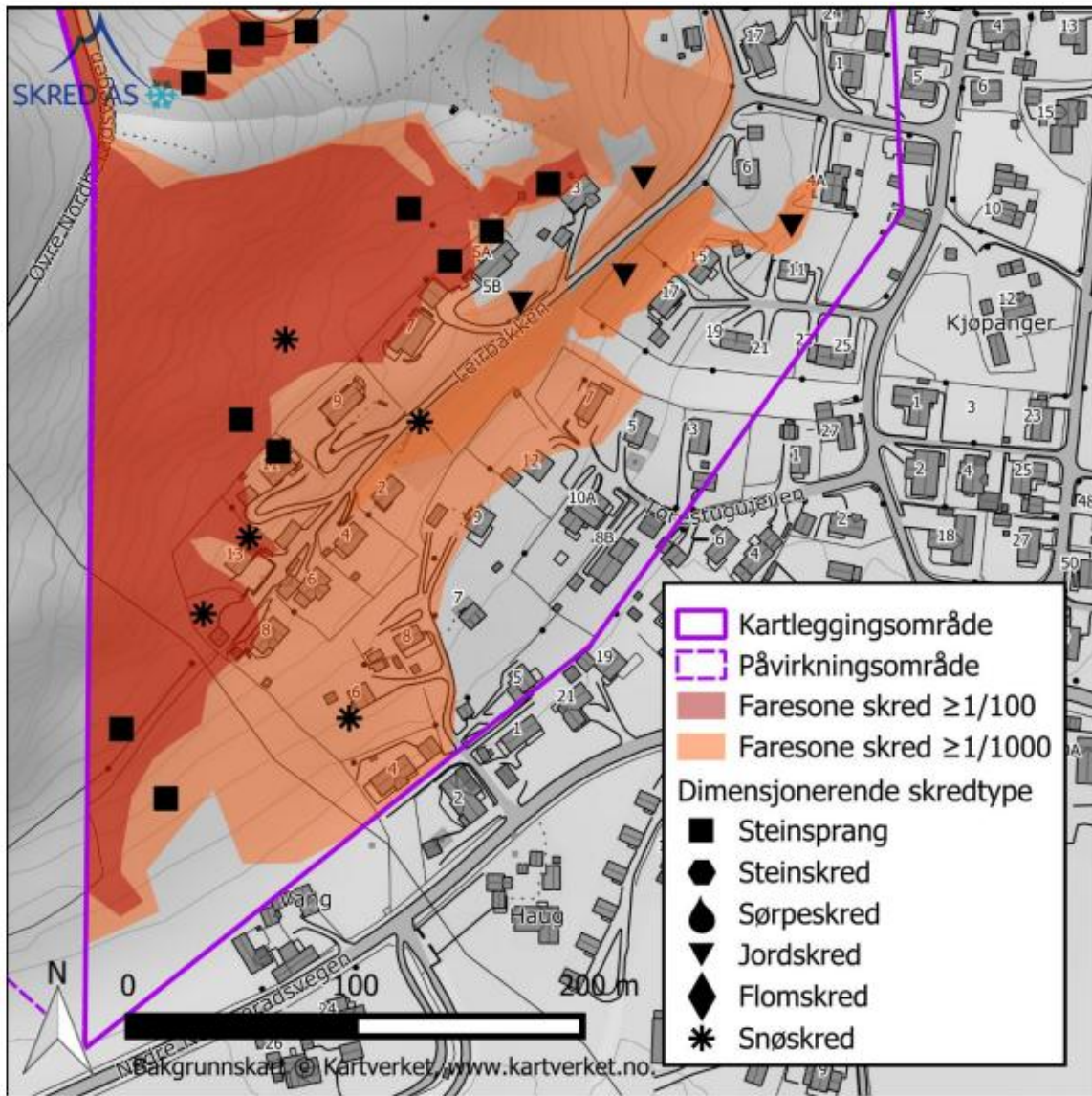
Planområdet ligg i eit eksisterande bustadområde med ferdig opparbeidd kommunal infrastruktur som veg, vatn og avlaup. Tilgrensande del av vegen Grindstugulego er kommunal.



Figur 12: Kart som viser kommunalteknisk infrastruktur i området. Plangrensa er vist med svart stipla line. Kjelde: Vågå kommune si kartinnsynsløysing

3.9 Naturfare

Området inngår i faresonekartlegging gjennomført i regi av NVE (jf. NGI-rapport 2018 / NVE rapport 7-2018). I denne faresonekartlegginga vart det ikkje sett vekk frå den effekt skog kan ha for skredsonar. For å få avklarte faresoner for området der ein ser bort frå den effekt dagen skog kan ha, har Vågå kommune fått gjennomført ny faresonekartlegging av eit område som omfattar Grindstugulego. Kartlegginga er gjennomført av Skred AS, og rapporten «Skredfarevurdering uten effekt av skog for et område ved Leirbakken og Rugsvee, Vågå» (2024, rev. 2025) viser avgrensinga av skredfaresoner for området. Jordskred er dimensjonerande skredtype i det kartlagde området.



Figur 13: Faresonekart som omfatter planområdet Grindstugulego, henta frå Skred AS sin rapport «Skredfarevurdering uten effekt av skog for et område ved Leirbakken og Rugsvee, Vågå» (2024, rev. 2025)

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 tilfredsstillende tryggleiksnivå som for tryggleiksklasse S1.

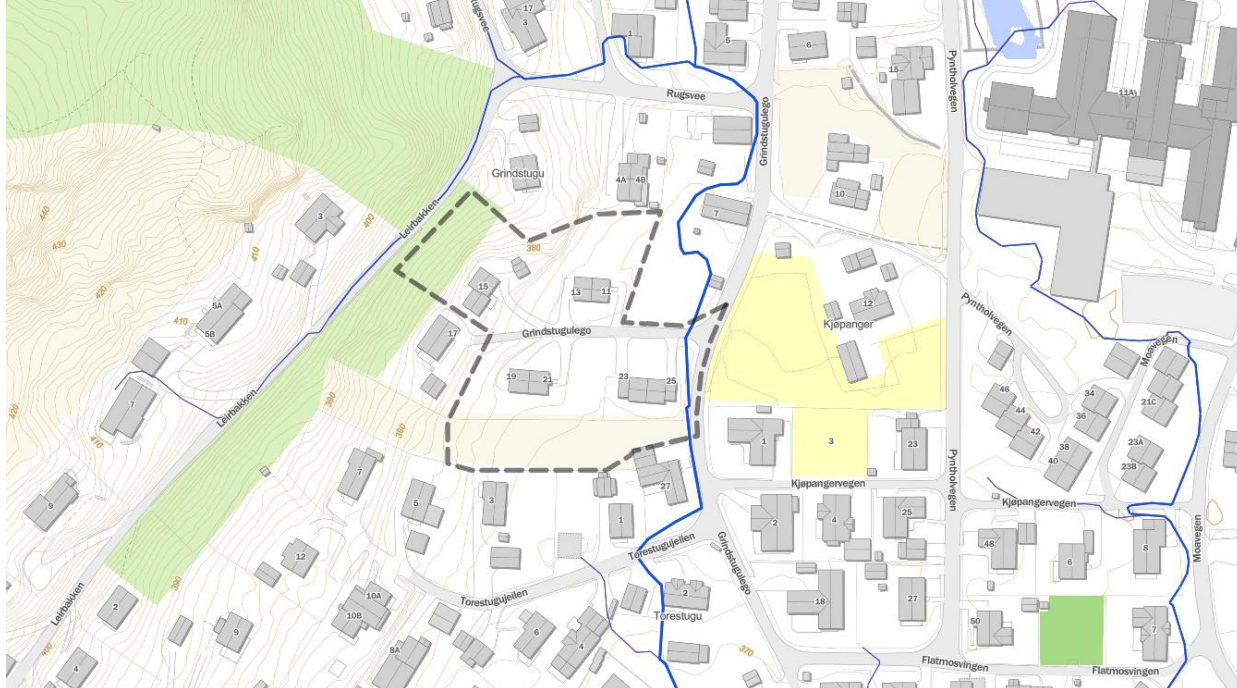
Leilegheitsbygg i planområdet må førast opp utanfor faresonene som går fram av faresonekartet over. Krav i TEK17 er ikkje til hinder for at uteareal til bueiningane kan ligge innafor sone S1, dvs. der største årleg sannsyn for skred er mindre enn 1/100.

Planområdet for Grindstugulego ligg innafor området i Vågåmo som er faresonekartlagt med omsyn til flaum. Det er ikkje fare for flaum i området, og skredfare er einaste kjente naturfare.



Figur 14: Kart som viser faresoner for flaum med gjentakintervall 20 år, 200 år og 1000 år, med klimapåslag. Kjelde: NVE atlas

Det går dreneringslinjer over nedre del av planområdet, og det er ikke registrert lågpunkt i planområdet.



Figur 15: Kartet viser temadata for dreneringslinjer i området. Kjelde: InnlandsGIS

4 Planstatus og rammeføresetnader

4.1 Nasjonale føringar

Nokre nasjonale føringar og rettleiarar som skal leggst til grunn for planarbeid er lista opp under:

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023-2027 (KDD, 2023)
- FNs berekraftsmål
- St. Meld.5 (2019-2020) Levande lokalsamfunn for framtida (Distriktsmeldingen)
- Statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energi (20.12.2024)
- Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet (24.01.2025)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for handsaming av støy i arealplanlegginga T-1442/2021 (KMD, 2021)
- Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling H5/18 (KDD, 2018)
- Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar (NVE-rettleiar nr. 4/2022)
- Flaum og skredfare i arealplanar (NVE, 2014 med seinare oppdateringar)
- Rettleiar i Universell utforming i planlegging (KDD, 2025)
- Europarådets landskapskonvensjon 2021 (KDD, 2021)
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen (2006, sist endra 01.02.2024)
- Nasjonale jordvernstrategi (2023)

4.2 Regionale føringar

Nokre av dei regionale planane og strategiane som skal leggst til grunn for planarbeid er lista opp under.

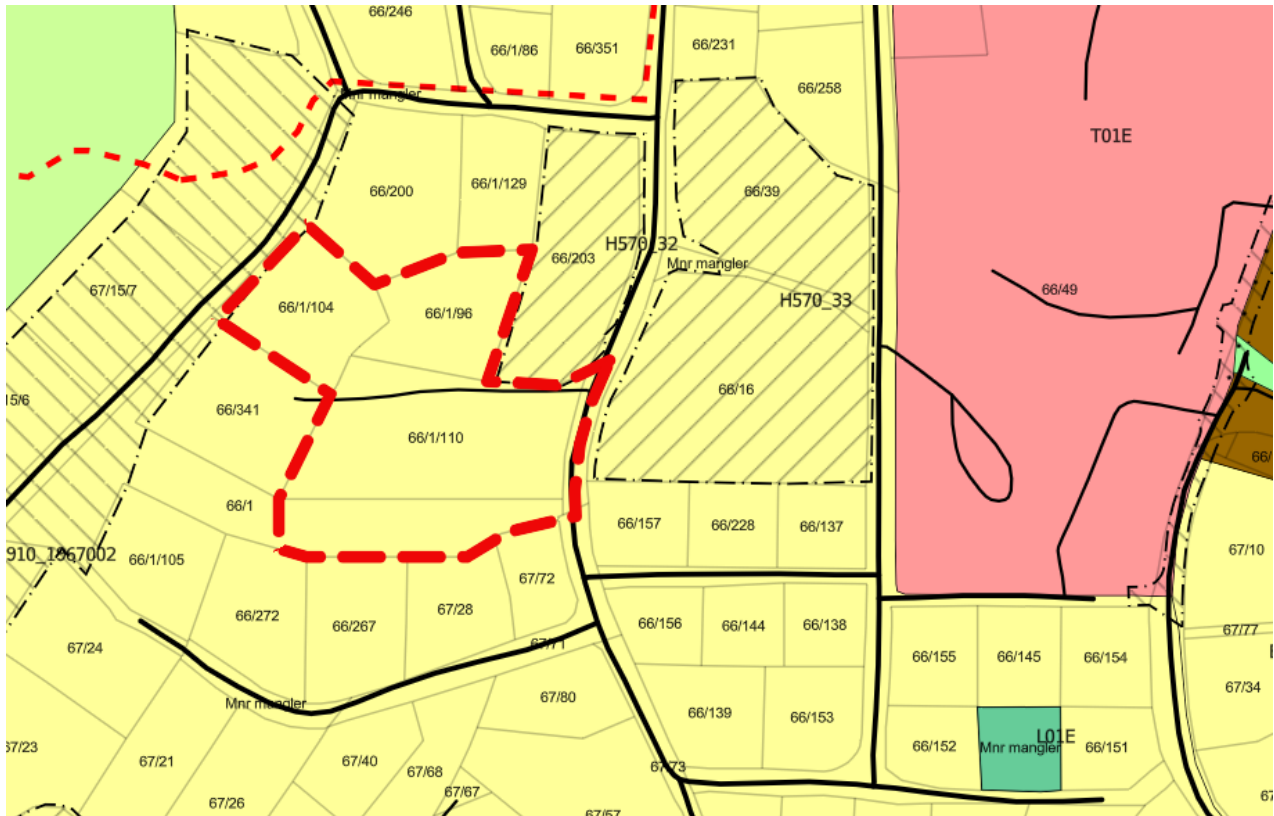
- Regional plan for verdiskaping 2018-2030
- Regional plan for samferdsel (2018-2030)
- Mobilitetsstrategi for Innlandet (2021-2030)
- Regional plan for Gudbrandsdalslågen med sidevassdrag
- Regional plan for samfunnstryggleik (2023-2035)
- Regional plan for klima, energi og miljø (2023-2030)
- Innlandsstrategien (regional planstrategi 2024–2028)

4.3 Kommunale føringar

4.3.1 Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel

Gjeldande kommuneplans arealdel for Vågå 2017-2027 vart vedteken 09.08.2017. Planområdet for Grindstugulego er i kommuneplanen avsett til bustadformål. I vest overlappar plangrensa i avgrensa grad ei omsynssone for reguleringsplan som framleis skal gjelde, dette er reguleringsplan for Lyen skog. Reguleringsplan for Vågåmo Vest er i kommuneplanen ikkje blant dei reguleringsplanar som framleis skal gjelde, jf. kommuneplanens føresegnar § 17.1. Dette inneber at kommuneplanen går framfor reguleringsplanen ved motstrid mellom planane. Detaljregulering for bustadformål er ut frå dette i samsvar med arealbruken vist i kommuneplanens arealdel.

I kommuneplanens arealdel er eigdommar regulert til spesialområde bevaring vist med omsynsone H_570 som omfattar verneverdige bygningar.



Figur 16: Kartutsnitt frå gjeldande kommuneplan for Vågå, vedteken 2017. Plangrense for detaljregulering for Grindstugulego er vist med tjukk raud stipla line. Kjelde: Vågå kommune si kartinnsynsløysing og planbase

Vågå kommune har sett i gang arbeid med revisjon av kommuneplans samfunnsdel og arealdel. Kommunestyret behandla i møte 16. desember 2025, sak 67/2025, forslag til kommuneplanens samfunnsdel 2026-2036 med arealstrategi og la dette ut til offentlig ettersyn, samt varsla planoppstart for revidering av kommuneplanens arealdel 2017-2027.

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunen sin overordna plan som tek for seg langsiktige utfordringar, mål og strategiar for Vågå. I forslaget til samfunnsdel er det vald ut tre hovudfokusområde:

- ❖ Eit berekraftig lokalsamfunn gjennom heile livsløpet
- ❖ Attraktivitet, næringsutvikling og stadutvikling i Vågå
- ❖ Natur, klima og samfunnstryggleik

Det er utarbeidd ein overordna arealstrategi som er bindeledd mellom samfunnsdelen og arbeidet med revisjon av arealdelen. Arealstrategien skal sikre målretta revidering av arealdelen og føreseielegheit i kommunen si arealplanlegging. Planprogrammet tek for seg korleis revisjonen av arealdelen skal gjennomførast.

4.3.2 Andre planar med relevans for planarbeidet

Bustadplan for Vågå 2026-2030

Vågå kommunestyre vedtok 16.12.2025 ny bustadplan for 2026-2030. Bustadplanen er utarbeidd som ein temaplan og er eit styringsverktøy for bustadpolitikken i kommunen. Planen byggjer på nasjonale føringar, lokal kunnskap og analysar utført av konsulentfirmaet Agenda Kaupang. Vurderingane av bustadbehov er teoretiske tilnærmingar bygt på kjende data og statistiske analysar ut frå sannsynleg utvikling. Vågå kommune sitt mål er å sikre eit berekraftig og inkluderande bustadtilbod som fremjer bulyst, helse, tryggleik og berekraftig tenesteproduksjon.

Det er nasjonale forventningar om at kommunane skal sjå behova i helse- og omsorgssektoren i samanheng med den heilskaplege bustadpolitikken. Dette er sentralt Regjeringa si reform «Felleskap og mestring - Bo trygt hjemme» der målet er aldersvennlege samfunn, heilskap i eldrepolitikken og betre helsehjelp til eldre.

Utfordringar i bustadmarknaden i Vågå er låg byggjetakt og få ledige bustader. Dette kan ha uheldige verknader for tilflytting og rekruttering. Mange eldre bur i ueigna bustader, og det er mangel på sentrumsnære leilegheiter med livsløpsstandard. Høge bustadprisar og krav til eigenkapital gjer det vanskeleg for unge å etablere seg. Kommunen har vedlikehaldsetterslep på kommunale bustader, og byggjekostnadene er høgare enn det ein kan vente å hente ut av lokal bustadmarknad. Dette gjer at ein vil få mindre effekt av at eksterne utbyggjarar bidreg til utvikling av bustadtilbodet, og ansvaret for bustadutvikling kviler i større grad på kommunen.

Ut frå demografiske framskrivingar og analysar er det venta eit behov for minimum 40 nye bustader for eldre og 19 nye institusjonsplassar innan 2040. Det er behov for fleire kommunale bustader og omsorgsbustader enn det kommunen i dag disponerer. Detaljregulering for aldersvennlege leilegheiter i Grindstugulego er eit av dei konkrete tiltaka Vågå kommune ynskjer å gjennomføre for å møte dei demografiske utfordringane, og bustadplanen for Vågå viser konkret til potensialet i dette området.

Stadutviklingsplan for Vågåmo

Vågå kommune søkte og fekk i 2021 midlar frå Innlandet fylkeskommune til arbeid med stadutviklingsplan for Vågåmo. Planen vart slutført våren 2023 og Vågå kommunestyre gjorde 22.06.2023 vedtak om at dei stilte seg bak arbeidet med planen og gav kommunedirektøren mynde til bruke stadutviklingsplanen som eit grunnlag og ei rettesnor i arbeidet med vidare utvikling av Vågåmo.

Potensialet som ligg i betre utnytting av dei kommunale tomtene i Grindstugulego har vore i fokus i lengre tid, og på medverknadsverkstad i samband med stadutviklingsplanen kom det også innspel om utvikling av området. I sluttdokumentet for stadutviklingsplanen er det konkludert med at Grindstugulego er eit område som er eigna for fortetting, og at dette vil kunne dekke noko at det framtidige bustadbehovet kommunen har.

Seniorbustader i Grindstugulego vil ha gangavstand til butikkar, kaféar, legekontor, apotek og andre sentrumsfunksjonar. Sentral lokalisering er gunstig i eit folkehelseperspektiv og vil også gjere det rasjonelt for kommunen å tilby gode helsetenester.

Oversikt over arealformål (Reguleringsplan PBL 2008):

Arealformål	
§12-5. Nr. 1- Bygninger og anlegg	Areal (daa)
1112- Bustadbebygging-Konsentrerte småhus (BK)	5,6
Sum areal denne kategorien:	5,6
§12-5. Nr. 2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011- Køyreveg (KV)	0,8
2019- Annan veggrunn, grøntareal (AVG)	0,2
2080- Parkeringsplassar (P)	0,4
Sum areal denne kategorien:	1,4
Totalt alle kategoriar	7,0

Omsynssoner	
§12-6- Omsynssoner	Areal (daa)
140- Frisikt, H140	0,0
310- Ras- og skredfare, H310	1,1
Totalt areal alle kategoriar	1,2

Utnyttingsgrad, byggehøgder, arkitektonisk utforming

Innafor områda BK1 og BK2 er det opna for konsentrert bustadformål. Bustadbebyggelsen innanfor BK1 og BK2 skal bestå av fleire bygningar. Kvar bygning kan ha maksimalt 10 bueiningar.

Planen set krav om høg arealutnytting, og maksimal utnyttingsgrad er sett til BYA 45 %. Saltak skal vere hovudtakform med takvinkel 20-35 grader og mønehøgde på maks 9 meter. Det er sett krav til mørke og matte tak, og fasadar i varme og mørke fargar (jordfargar) med material fortrinnsvis i treverk.

Bygningane skal ha ei plassering og utforming som er best mogleg tilpassa terreng og bygde omgjevnader. Det skal leggjast vekt på byggeskikk og estetikk ved val av løysingar.

Uteområde

Planen set krav om at det innafor kvart av områda BK1 og BK2 skal opparbeidast eit felles uteopphaldsareal som skal vere ein møteplass for born og vaksne. Det skal vere sitjeplassar og beplantning og gi moglegheit for aktivitet og leik. I tillegg skal kvar bueining ha tilgang på privat uteopphaldsareal på bakke, terrasse eller balkong.

Parkering og tilkomst

Det skal avsettast 1 parkeringsplass for kvar bueining. Delar av parkeringsplassane kan opparbeidast med takoverbygg, dvs. carport. Det skal vere tilgang på besøkparkering og det skal vere parkeringsareal for sykklar, og ev. andre enkle framkomstmiddel, i tilknytning til inngangsparti og under tak. Tilkomst til bustadeigedom gbnr 66/341 går gjennom planområdet, og køyretilkomst skal til ei kvar tid takast i vare under byggearbeid i området.

Skisser som viser døme på moglege løysingar

Det er utarbeidd skisser for å visualisere korleis området kan planleggast og utnyttast. Med maksimal mønehøgde på 9 meter viser skissene ein mogleg utbygging med om lag 26 leilegheiter fordelt på fleire bygg. Illustrasjonane gir eit inntrykk av mogleg utforming, og 3D-modellane er basert på ein situasjonsplan med totalt fire leilegheitsbygg.



Figur 19. Situasjonsplan som viser ei mogleg løysing for utbygging i området. Kjelde: Nordplan



Figur 20. Illustrasjon, sett mot nord. Kjelde: Nordplan



Figur 21. Illustrasjon, sett mot vest. Kjelde: Nordplan

VAO-plan

Vass-, avløps- og overvassløysingar er vist i overordna VAO-plan for Grindstugulego (teikning H101–H103, rev. J03) og i overvassnotat datert 22.05.2026, utarbeidd av Norconsult. Det vert vist til desse dokumenta for nærare omtale.

Dagens vassforsyningsnett har avgrensa kapasitet. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet i tråd med krava i TEK17 til slokkevatn, er det planlagt ny hovudvassleidning frå Vang/Nedre Nordheradsveg. Tiltaket vil auke kapasiteten. Det er òg lagt til rette for etablering av to nye brannhydrantar innanfor planområdet. Spillvatn frå planområdet vert ført til eksisterande spillvassleidning, som er vurdert å ha tilstrekkeleg kapasitet for tilknytning av ny utbygging. Ny hovudleidning for vatn fram til planområdet kan delvis etablerast som del av planlagt VA-sanering i Leirbakken-området, i tråd med kommunal tiltaksplan.

Overvassplanen legg til grunn at infiltrasjonsmoglegheitene i området er usikre, og at delar av overvassmengdene må leiast bort frå planområdet. Avrenninga vert ført mot ein eksisterande og sårbar flaumveg aust for området. Det vert difor lagt vekt på tiltak som fordrøyar vatn og reduserer avrenninga frå planområdet. Vidare prosjektering vil avklare nødvendige løysingar for overvasshandtering og flaumvegar.

5.3 Omsynssoner

Frisikt (sosi-kode 140)

For å sikre god trafikksikkerheit er det regulert frisiktsoner i tilknytning til kryss og avkøyrslar. Frisiktsonene er dessuten sikra gjennom eigne bestemmelser. Innanfor desse sonene skal det vere fri sikt i ei høgd frå 0,5 meter over tilstøytande vegnivå.

H310 Ras- og skredfare (sosi-kode 310)

I planområdet er det avsett faresoner for ras- og skredfare (H310). Faresonene er baserte på skredfarekartlegging og omfattar område med påvist fare med gjentaksintervall større eller lik 1:1000. Faresonene er avsette for å ivareta omsynet til tryggleik ved bruk og utbygging av areala. Innanfor faresonene kan det ikkje etablerast tiltak som fell inn under tryggingssklasse S2 og S3 i teknisk forskrift (TEK17), utan at det vert planlagt og gjennomført risikoreduserande tiltak.

6 Verknader av planforslaget

6.1 Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Planarbeidet og planlagde tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutgreiing (KU-forskrifta). Planen utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 og KU-forskrifta §§ 6, 7, 8 og 10. Bakgrunnen for dette er at planen ikkje opnar for tiltak omtalt i vedlegg I i KU-forskrifta og heller ikkje blir fanga opp av KU-forskrifta § 10, dvs. kriteria for vurdering av om planen kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn. Dei tiltak det blir planlagt for er vurdert å vere i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

6.2 Overordna planar

Formålet med detaljregulering for Grindstugulego er i samsvar med prioriteringar i kommuneplanens samfunnsdel, som nyleg er revidert. Fortettingsprosjektet er ei direkte oppfølging av utfordringar, mål og strategiar det er peikt særskilt på i samfunnsdelen og som er nærare omtalt nedanfor.

«Våg(å) leve» er kommunen sin visjon for Vågå-samfunnet. Det handlar om å leve det gode livet – og å våge å leve det livet ein ynskjer. I kommuneplanens samfunnsdel er det tre hovudfokusområde, som er nødvendige å ta tak i for å legge til rette for ynskt utvikling. For kvart hovudfokusområde er det definert utfordringar, mål og strategiar. Eitt av dei tre hovudfokusområda er: «Eit berekraftig lokalsamfunn gjennom heile livsløpet», og her er utfordringane som følgjer demografiske framskrivingar tillagt stor vekt.

Demografiske framskrivingar viser at Vågå kommune før år 2032 kan ha fleire eldre over 80 år enn det er barn i skulealder. Det er heilt nødvendig at kommunen legg til rette for at eldre kan bli buande lengre heime i eigna bustader nær sentrum, i staden for på institusjon eller spreidd rundt i kommunen i ueigna bustader. Dette krev planlegging og tilrettelegging av tilbod med eigna leilegheiter sentralt i Vågåmo, med nærleik til butikkar, helsetenester, apotek og sosiale møteplassar.

Forslaget til detaljregulering for Grindstugulego er ei konkret og direkte oppfølging av forslag til kommuneplanens samfunnsdel, - hovudfokustema 1 «Eit berekraftig lokalsamfunn gjennom heile livsløpet», og følgjande konkrete punkt som er omtalt som utfordringar, mål og strategiar knytt til dette temaet:

Pkt. 1.1. Utfordringar: «Behov for tilrettelagde bustader med nærleik til tenester. - Eldre og personar med redusert funksjonsevne har behov for bustader med fellesareal og kort avstand til tenestetilbod.»

Pkt. 1.2. Mål – kva ynskjer vi?: «Alle aldersgrupper har tilgang til trygge og tilrettelagde bustader, gode nærmiljø og møteplassar som fremjar fellesskap og sosial deltaking.»

Pkt. 1.3. Strategi: «Utvikle og bygge tilrettelagde bustader for eldre med fellesareal og nærleik til tenester som samstundes opnar for rullering av bustadmarknaden.»

Planområdet for Grindstugulego ligg i eit sentrumsnært bustadområde med nærleik til infrastruktur og tenestetilbod. Arealformålet er i samsvar med overordna plan sidan området er avsett til bustadformål i kommuneplanens arealdel.

Fortetting i eit sentrumsnært bustadområde er vurdert å vere i samsvar med statlege planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet, og også i tråd med statlege planretningslinjer (SPR) for klima og energi. Etablering

av fleire bueiningar i området gjennom god arealutnytting er også i samsvar med tilrådingar som går fram av kommunen sin i stadutviklingsplanen for Vågåmo (2023), der området er vurdert som eigna for fortetting. Målet om ivaretaking av folkehelseperspektivet i all arealplanlegging blir også teke i vare ved etablering av seniorleilegheiter i eit området med gode føresetnader for eit etablering av eit aldersvennleg bumiljø, der det ligg til godt til rette for å kunne bu trygt og sjølvstendig over tid og samtidig delta i fellesskapet. Planforslaget må også seiast å vere i samsvar med nasjonale forventingar om at kommunane skal sjå behova helse- og omsorgssektoren i samanheng heilskapleg bustadplanlegging, noko som Vågå kommune har lagt til grunn i vedteken Bustadplan 2026-2030.

Byggehøgder, utnyttingsgrad, parkering

Planområdet ligg i eit etablert bustadområde som inngår i reguleringsplan for Vågåmo Vest (1998), som gir generelle rammer for bustadformål, - med maksimal mønehøgde 9 meter og maksimal utnyttingsgrad på 25%. Kommuneplanens arealdel (2017) gjeld ved motstrid framfor reguleringsplan for Vågåmo Vest.

Ved varsel om oppstart av planarbeid vart det vist til ynskje om løysingar for mønehøgde på 12 meter, men ein har etter nærare vurderingar vald å avgrense maksimal mønehøgde til 9 meter. For å leggje til rette for realisering av eit tal bueiningar som i størst mogleg grad følgjer opp bustadplan for 2026-2030, er det opna for høg utnytting, med ein BYA på inntil 45 %. Bueiningane skal fordelast på fleire bygningskroppar som skal tilpassast terreng og omgjevnader.

Føresegnene set krav om at byggjeskikk og estetikk skal vektleggast og at heilskapen i området skal takast i vare. Det er m.a. sett krav om fasadematerialar i fortrinnsvis treverk med krav om fargar i den varme og mørke del av fargeskalaen (jordfargar) og saltak som hovudtakform med takvinkel 20-35 grader, og med mørk og matt fargeverknad.

Føresegnene set krav om at heilskapleg illustrasjonsplan for området skal følgje søknad om byggeløyve. Det skal her visast bygningar, uteareal, tilkomst, parkering, terrenghøgder og forhold til nabobusetnad.

For å unngå at unødig store areal blir beslaglagt til parkering, er det opna for 1 biloppstillingsplass pr. bueining. Biloppstillingsplass kan også løysast ved bygging av carport. Det må vere tilstrekkeleg tal parkeringsplassar totalt til å dekke behovet for besøksparkering på ein god måte.

Planforslaget opnar for høgare utnyttingsgrad enn det bustadformål i reguleringsplan for Vågåmo Vest opnar for. Det er ut frå dagens situasjon lite tilgjengeleg sentrumsnært byggbart areal i Vågåmo, og god utnytting av areala er viktig. Vågåmo er omgitt av naturområde, vatn- og vassdrag, samt dyrka mark. Store delar av Vågåmo har ikkje tilfredsstillande tryggleik m.o.t. flaum- eller skredfare. Konsekvensar av utgreidd flaumfare og skredfare har endra seg mykje seinare år. Strengare krav til tilfredsstillande tryggleik, sterkare jordvern, samt større medvit knytt til verdifull natur og tap av natur er også faktorar som spelar inn i vurderingane av kva rammer som er nødvendig å setje i utbyggingsplanar. Med bakgrunn i dette må kommunen i større grad sjå på korleis areala kan nyttast best mogleg for ynskt utvikling. God arealutnytting er også i tråd med nasjonale mål og føringar.

6.3 Naturverdiar

Tema naturverdiar er omtalt i kapittel 3.2. Nedanfor er det gjort ei vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8 – 12.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Planområdet omfattar i all hovudsak utbygde tomter og areal med teknisk infrastruktur i bakken. Det er ikkje registrerte naturverdiar innanfor planområdet. Naturverdiane vest for planområdet var kartlagt i 2024 og omfattar tørt kalkrikt berg (VU) og lågurtfuruskog. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere godt nok.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Sidan planområdet ikkje har registrerte naturverdiar og kunnskapen er vurdert å vere god nok, er det ikkje aktuelt å nytte føre-var-prinsippet i denne saka.

§ 10 – Samla belastning

Tiltaket skjer i eit allereie utbygd område og vil ikkje påverke dei verdifulle naturtypene nordvest for planområdet. Den samla belastninga er vurdert å vere uendra.

§ 11 – Kostnader ved miljøforringing

Vurdert som ikkje relevant da tiltaket ikkje er venta å gi miljøforringing.

§ 12 – Miljøforsvarlege driftsmetodar

Det er ikkje vurdert behov for særskilte driftsmetodar av omsyn til naturverdiar. Arbeid i planområdet skal utførast etter vanlege prosedyrar, og med minst mogleg ulempe for omgjevnader.

Planlagt utbygging i Grindstugulego er vurdert etter miljørettsprinsippa i naturmangfaldlova §§ 8–12, og planlagde tiltak vil ikkje få negative konsekvensar for registrerte naturverdiar.

6.4 Naturressursar

Planområdet omfattar areal som allereie er teke i bruk til bustadformål og kommunalteknisk infrastruktur. Tettare utbygging i området vil ikkje legge beslag på utnyttbare naturressursar eller ha vesentlege konsekvensar for naturressursar. Området legg ikkje beslag på dyrka eller dyrkbar mark.

Det å møte behovet for fleire sentrale bueiningar gjennom høg arealutnytting og konsentrert utbygging ved fortetting i Grindstugulego, kan generelt vere med på å redusere noko av utbyggingspresset på grøne område, dyrka mark og verdifulle natur- og kulturmiljø i Vågåmo.

6.5 Kulturminne, bygningsmiljø og kulturlandskap

Ved fortetting i Grindstugulego skal det takast omsynet til omgjevnadene. Tilrettelegging for framskrivne behov for bueiningar krev høg arealutnytting. Da det skal opnast for realisering av mange bueiningar, er det særleg viktig at bygningane blir tilpassa området slik at det glir best mogleg inn i eksisterande busetnad i området. Viktige moment for best mogleg tilpassing er mellom anna utforminga av bygningane, krav til material- og fargebruk og opparbeiding av attraktive utomhusareal.

Med god tilpassing av framtidige bygningar innafor planområdet ved farge- og materialbruk og god arkitektonisk utforming kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg negativ påverknad på eigedommane i nærmiljøet som i reguleringsplan for Vågåmo vest er regulert med bevaringsformål, og i kommuneplanen vist med omsynssone for verdifullt kulturlandskap med verneverdige bygningar. Dette gjeld både

tilgrensande eigedom mot nord gbnr 66/203 Nørdre Grindstugu, og eigedommane Kjøpanger gbnr 66/16 og Vistemo gbnr 66/39 austafør planområdet.

Forslaget til detaljregulering for Grindstugulego er tufta på viktige samfunnsbehov. Kommunen har som planstyresmakt eit ansvar for å leggje til rette for å møte bustadbehovet som følgjer med endra demografisk samansetjing med større andel eldre.

6.6 Landskap

Austre del av planområdet er flatt og terrenget stig mot vest. Området er i dag bebygd, og det ligg godt til rette for å utnytte arealet betre enn i dag. Forslag til detaljregulering for Grindstugulego vil ikkje få vesentleg negative konsekvensar for landskap.

6.7 Forureining og støy

Planområdet for Grindstugulego ligg ikkje utsett til m.o.t. støy frå vegtrafikk. I samband med arbeidet med områderegulering av Vågåmo er det gjennomført støyberekningar m.o.t. planlagt arealbruk. Sidan planlagt fortetting av Grindstugulego har vore tema i arbeidet med områdereguleringsplanen, er det også omtalt i støyrapport utarbeidd i samband med områdeplanen. Det går fram av rapporten at tilgrensande vegar til planområdet har såpass lite trafikk og så låg skilta fartsgrense at det ikkje utløyser behov for nærare støyberekning. Det er ut frå dette ikkje behov for at reguleringsplanen set nærare krav vedr. støy ved etablering av bustadeiningar i Grindstugulego.

Sikring mot ev. førekomst av radonholdig grunn vil bli teke i vare ved utbygging, da dette følger direkte av krav i teknisk forskrift.

6.8 Barn og unges interesser, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for leilegheiter for eldre. Det er likevel viktig å ta i vare barn og unges interesser. Planen set krav om at det skal opparbeidast uteopphaldsareal som gir moglegheit for leik og aktivitet og er ein møteplass for samvær ved besøk av familie med barn.

Sørleg del av planområdet er i reguleringsplan for Vågåmo Vest (1998) regulert som friområde, men i seinare vedteken kommuneplanens arealdel (2017) er arealet avsett til bustadformål, og det er kommunalteknisk infrastruktur i bakken i dette området. I alle plan- og byggeprosessar skal det leggjast vekt på å sikre og utvikle ein samanhengande og allment tilgjengeleg grønstruktur som del av utvikling av gode og attraktive bumiljø. Det er i føresegnene til detaljreguleringsplanen sett krav om at det skal sikrast tilkomst for allmenta gjennom planområdet Grindstugulego til tilgrensande område. Det er ikkje etablert turveg her i dag eller vesentleg bruk av området i dag, men reguleringsplanen bør likevel legg til rette for allmenta sin bruk og framkome. Det ligg godt til rette for allmenn tilkomst i samband med opparbeiding av køyretilkomst og parkeringsareal i sør.

Mange eldre i dag har god helse og held seg i aktivitet gjennom fysisk aktivitet, friluftsliv og rekreasjon. Grindstugulego ligg sentralt i Vågåmo, og det er mange moglegheiter for turgåing langs lite trafikkerte vegar, gangvegar og turvegar/-stigar.

Forslag til detaljregulering for Grindstugulego skal legge til rette for at eldre kan klare seg sjølv i eigen bustad gjennom heile livsløpet. Tilgang på seniorbustader sentralt i Vågåmo legg eit godt grunnlag for at eldre kan kjenne på auka livsmeistring og deltaking i fellesskapet. Gangavstand til viktige tenester og daglege gjeremål og møteplassar er med på å legge til rette for aktive og gode livsstilsval og deltaking i sosiale nettverk. Sentral lokalisering av seniorleilegheiter legg også grunnlag for at eldre kan bidra aktivt i lokalsamfunnet lengre. Mange eldre har god helse og deltek aktivt m.a. i frivillig arbeid, noko som er med å gi godt samhald og sosial støtte også til andre som treng det.



Figur 22: Kart som viser plassering av Grindstugulego i forhold til sentrumsfunksjonar, med gangavstand til t.d. helsesenteret, frivilligsentralen, kommunehuset, kyrkje, matbutikkar og andre butikkar, kulturhuset, samt sosiale møteplassar. Kjelde: Nordplan AS

Kart i figur 22 viser plasseringa av Grindstugulego med gangavstand til sentrum med møteplassar og viktige funksjonar som helsesenter, frivilligsentral, kommunehus, kyrkje, matbutikkar og kulturhus og idrettshall. Dette gir moglegheit til å klare seg sjølv lenge og stimulerer også til kvardagsaktivitet. Området skal opparbeidast med uteområde som fremmer god folkehelse, med naturlege møteplassar som gir moglegheit for sosialt liv og aktivitet. Planforslaget vil ikkje ha negative konsekvensar for barn og unges interesser, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse.

6.9 Universell utforming og tilgjenge for alle

Alle bueiningar, fellesområde og uteareal skal kunne nyttast av alle i så stor utstrekning som mogleg utan behov for seinare tilpassing eller spesiell utforming. Alle bueiningar skal tilfredsstillе krava til tilgjengeleg bueining og ha livsløpsstandard. Det er viktig at det blir sett krav om dette for å sikre at utbygging i området gir eit auka tilbod av leilegheiter der eldre kan klare seg sjølv lengre heime.

Utforming av bygningane og opparbeiding av uteområda skal byggje på prinsippa om universell utforming, i samsvar med dei løysingar som er tilrådde i gjeldande teknisk forskrift med tilhøyrande rettleiningar.

Nærområdet til Grindstugulego er ikkje universelt utforma, men sentrumsnær lokalisering av planområdet, flatt terreng og asfalterte vegar gjer det er mogleg for fleire med rørsleutfordringar å ta seg fram på eiga hand.

6.10 Veg, parkering og teknisk infrastruktur

Trafikktryggleik skal prioriterast ved val av løysingar i planarbeid. Planområdet har køyretilkomst frå kommunal veg, Grindstugulego. I reguleringsplan for Vågåmo Vest er regulert byggjegrænse lagt til minimum 8 meter frå midtline veg noko som er vidareført i forslag til detaljregulering for området. Siktliner i kryss er innarbeidd planforslaget.

Bustadeigedom gbnr 66/341 har i dag tilkomst gjennom planområdet. Denne køyretilkomsten skal vidareførast, og tilkomsten skal takast i vare under byggeaktivitet i området.

I detaljregulering for Grindstugulego er det opna for 1 parkeringsplass for kvar bueining, samt nødvendig besøkparkering. Dette er mindre enn det som kommuneplanens arealdel set krav om for leilegheiter. Behovet for disponering av parkeringsplassar vil vere mindre i samband med at bueiningane er retta særskilt mot eldre. Med bakgrunn i behovet for innpassing av mange bueiningar på eit lite areal og krav om uteareal som innbyr til uteopphald og sosial og fysisk aktivitet, er det ynskeleg å ikkje legge beslag på meir areal til parkering enn det som er heilt nødvendig.

6.11 Naturfare

I nordvestre del av planområdet er det skredfaresoner der jordskred er dimensjonerande skredtype. Bustadbygg i planområdet må førast opp utanfor faresonene vist i plankartet. Krav i TEK17 er likevel ikkje til hinder for at uteopphaldsareal til bueiningane kan ligge innafor sone S1, dvs. område der sannsynleg gjentakintervall for skred er større eller lik 1/1000.

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 skal vere mindre enn 1/1000. For bygningar i tryggleiksklasse S2 skal tilhøyrande uteareal minimum tilfredsstillе tryggleiksnivå som for tryggleiksklasse S1.

Ved oppføring av nybygg og større ombygging som ved fortetting av område, set kommuneplanens arealdel krav til at det skal takast særleg omsyn til overvatn. Overvatn skal handterast lokalt i planområdet ved infiltrasjon og fordrøying eller på anna måte. For å sikre at dette blir forsvarleg handtert, er det utarbeidd ein eigen VAO-plan som følgjer planforslaget. VAO-planen omtaler også forsvarlege løysingar for tilgang på brannsløkkingsvatn.

7 Samfunnssikkerheit, risiko og sårbarheit

Det er utarbeidd ein analyse for samfunnssikkerheit-, risiko- og sårbarheit som følgjer forslaget til detaljplan.

Ei ROS-analyse (risiko- og sårbarheitsanalyse) er ei systematisk kartlegging og vurdering av hendingar som kan medføre fare for liv, helse, miljø, materielle verdiar eller kritisk infrastruktur. Analysen skal avdekkje både naturlege og menneskeskapte risikoar i planområdet, og vise korleis desse kan førebyggjast eller reduserast gjennom planløysingar, føresegner eller tekniske tiltak. Formålet er å sikre at arealbruk og utbygging skjer på ein trygg og berekraftig måte, i tråd med krav i plan- og bygningslova og føringar for samfunnstryggleik.

Analysen vurderer relevante farar knytte til planområdet og viser at området samla sett framstår som lite til moderat sårbart, føresett at dei tiltaka som er omtala vert følgde opp.

Gjennom fareidentifikasjonen er det funne tre tema som er vurderte nærare: skredfare frå bratt terreng, ekstremnedbør/overflatevatn og skogbrann. Deler av planområdet ligg innanfor kartlagde faresoner for skred, der jordskred er dimensjonerande skredtype. Planforslaget legg opp til at nye bygningar vert plasserte utanfor faresonene. Med desse føringane er sårbarheita knytt til skredfare vurdert som liten.

For ekstremnedbør og overflatevatn viser analysen at klimaendringar kan føre til auka nedbørsmengder og meir intense nedbørsepisodar. Det er difor lagt til grunn at overvasshandtering skal løysast gjennom vidare prosjektering, med nødvendige klimapåslag og tiltak for fordrøying og trygge flaumvegar. Med føresette løysingar er området vurdert som lite til moderat sårbart for overflatevatn.

Planområdet er omgitt av skog og vegetasjon, og skogbrann er vurdert som ei relevant uønskt hending, særleg i anleggsfasen. Risikoanalysen viser akseptabel risiko for liv og helse og stabilitet, medan konsekvensen for materielle verdiar kan vere stor. Det er difor føresett risikoreduserande tiltak i form av tilstrekkeleg brannberedskap i anleggsperioden.

Samla sett viser ROS-analysen at planområdet er eigna for føreslått utbygging, under føresetnad av at identifiserte risikoreduserande og førebyggjande tiltak vert følgde opp i vidare planlegging og prosjektering.

8 Innkomne innspel

Nedafor er innkomne uttaler og innspel ved varsel om oppstart oppsummert og kommentert.

NVE Region Øst

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) gir ei generell uttale og informerer om si rolle som nasjonal sektormyndede med motsegnkompetanse innanfor saksområda flaum-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. Vidare har NVE ansvar for å hjelpe kommunane med å førebygge skader frå overvatn gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strok, og gir råd og rettleiing om korleis nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl).

NVE viser til at det på grunn av saksmengd blir prioritert konkrete faglege problemstillingar i reguleringsplanar der kommunen etterspør dette. Dei viser til sitt kartbaserte planverktøy og rettleiarar for å sikre at tema som flaumfare, erosjon, skredfare, grunnvatn og overvatn blir vurdert i planarbeidet. NVE minner elles om plikt til å melde inn naturfareutgreiingar etter forskrift og ber om at relevante fagutgreiingar blir vedlagt når planen blir sendt på høyring.

Kommentar til uttalen: NVE sin uttale er teken til etterretning og aktuelle tema er følgt opp i planarbeidet. Området er kartlagt m.o.t. flaum- og skredfare. Overvasshandtering er konkret utgreidd og følgt opp i detaljplanen.

Statsforvaltaren i Innlandet

Statsforvaltaren peiker på at tiltaket ligg i eit sentralt område i Vågåmo og er i tråd med kommuneplanen, og at det er positivt at kommunen tek initiativ til detaljregulering når områdereguleringa for Vågåmo er forseinka. Dei minner om at planarbeidet må følgje nasjonale forventningar for perioden 2023–2027, særleg knytt til medverknad, klimautslepp, klimatilpassing og vurdering etter naturmangfaldlova. Vidare må tema som universell utforming, støy, vass- og avløpsløyser og massehandtering vurderast.

Statsforvaltaren understrekar krav til ROS-analyse og viser til rundskriv H5/18 om samfunnstryggleik. Plankart skal følgje nasjonale standardar og leggjast inn i kommunen si kartløyser før høyring. Plankart skal følgje nasjonale standardar og leggjast inn i kommunen si kartløyser før høyring.

Kommentar til uttalen: Statsforvaltaren i Innlandet sin uttale er teken til etterretning. Medverknad i planarbeidet er teke i vare så langt i prosessen, og skal takast i vare i vidare prosess. Omtalte tema er følgt opp i planarbeidet og ROS-analyse er utarbeidd.

Innlandet fylkeskommune

Fylkeskommunen viser innleiingsvis til si rolle som regional aktør med ansvar for rettleiing (pbl. § 3-2) og samfunnsutvikling, samt fagansvar som styresmakt på utvalde område som omfattar m.a. kulturarv, samferdsel, trafikktryggleik, kollektiv, gåing og sykling, samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (SBATP), stadutvikling, friluftsliv, interessene til barn og unge, vilt, villrein, vassmiljø, ferskvassfisk og universell utforming, samt ansvar som vegeigar og forvaltar av fylkesvegane.

Plan

Fylkeskommunen vurderer formålet med planarbeidet som positivt og i tråd med regionale mål for areal- og samfunnsutvikling. Dei peikar på at nærleik til infrastruktur og tenester gir gode føresetnader for eit aldersvennleg bumiljø, der bebuarane kan bu over tid og at det også kan styrke lokal stadutvikling. Det blir vist til gjeldande regionale planar og strategiar, samt kommuneplanens arealdel, som grunnlag inn i planarbeidet der det er relevant. Det blir vist til at infrastruktur som veg/vatn/avløp, landskapspåverknad, universell utforming, barn og unges interesser, folkehelse, støy, uteopphaldsareal og leikeplassar, samt medverknad, må takast i vare i planarbeidet.

Kulturarv

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i området, og LIDAR-data viser heller ikkje indikasjonar på slike. Arkeologisk synfaring ikkje er nødvendig, men føresegnene må likevel sikre varslingsplikta etter kulturminnelova § 8 ved eventuelle funn. Prosjektet må tilpassast omgjevnadene ved materialbruk, fargar og arkitektonisk uttrykk.

Samferdsel

Der det er relevant må planarbeidet sikre :

- Tilstrekkelege fagkunnige veg-, trafikk- og trafikktryggingsmessige vurderingar. Vegnett utanfor planområdet skal vurderast dersom det er relevant og ev. tiltak takast inn som rekkefølgekrav, t.d. tiltak som g/*s-veg, tilkomst frå fylkesveg, haldeplass m.v.
- Trygg skoleveg eller trygg tilkomst til haldeplass.
- Gode løysingar for gåande og syklende, både internt og heilskapleg for området.
- God by- og tettstadsutvikling, jf. statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

Kommentar til uttalen: Uttalen frå Innlandet fylkeskommune er teken til etterretning. Medverknad i planprosessen er følgd opp så langt og vil bli teke i vare i vidare prosess. Tema som er relevante for planen er vurdert og følgd opp i planarbeidet.

Eigarar av gnr 66 bnr 203, Høgåsen

Eigarane av gnr 66 bnr 203, Høgåsen, som grenser til planområdet i nord er kritiske til planlagd byggehøgdd på inntil 12 meter og tre etasjar. Dei meiner at dette vil gje ein vesentleg reduksjon i utsyn og lysforhold frå eigedomen deira. Dei skriv at 12 meter bryt med gjeldande rammer i kommuneplan og reguleringsplan, der maksimal byggehøgdd for bustad er 9 meter, og uttrykkjer bekymring for at kommunen skaper presedens ved å opne for 12 meter mønehøgdd. Eigarane av gbnr 66/203 ber om at maksimal mønehøgdd blir redusert til 9 meter og maksimalt to etasjar. Dei ynskjer at nye bygningar blir plasserte i søraustre del av planområdet, der dagens bebyggelse ligg. Dersom det blir planlagt for bygningar lengre mot nord, fryktar dei ytterlegare tap av

utsyn og reduserte solforhold, både for bustaden og tilhøyrande åker. Dei uttrykkjer at desse omsyna er viktige for bukvaliteten og bruken av eigen eigedom.

Kommentar til uttalen: Uttalen frå eigarane av gbnr 66/203 er teken til etterretning. Analyser av framtidig bustadbehov, vedteken kommunal bustadplan for 2026-2030 samt mål og strategiar i kommuneplanens samfunnsdel tilseier at Vågå kommune må utnytte byggbare areal godt for å legge grunnlag for ynskt utvikling og tenestetilbod. Vågå kommune er oppteken av at framtidig utbygging i Grindstugulego blir tilpassa omgjevnadene på ein god måte. Reguleringsplanen set rammer som tek i vare god bukvalitet både i planområdet og eksisterande bustadområde. Det er gjort vurderingar av høgder og verknader for omgjevnadene. Det er i planforslaget sett krav om maksimal mønehøgde på 9 meter. Ved varsel om oppstart var intensjonen ein maksimal mønehøgde på 12 meter, men dette er i planprosessen redusert til 9 meter av omsyn til omgjevnadene. God tilpassing til eksisterande omgjevnader gjennom arkitektonisk utforming og uttrykk, høgder, utnyttingsgrad, farge- og materialbruk er lagt til grunn i vurderingane i planarbeidet.

9 Avsluttande drøfting og anbefaling

Planarbeidet for Grindstugulego har teke utgangspunkt i eit reelt og aukande behov for fleire sentrumsnære og tilrettelagde bustader for eldre i Vågå. Planforslaget balanserer behovet for fortetting med omsynet til eksisterande bumiljø, landskap, kulturminne og naturverdiar.

Planforslaget legg til rette for mange nye leilegheiter fordelt på fleire bygningskroppar, med gode uteareal og krav til universell utforming.

I samband med varsel om oppstart har det kome inn ulike innspel, særleg knytt til byggehøgder og plassering av nye bygg. Desse er vurdert og vekta opp mot dei overordna måla om å møte framtidige bustadbehov og sikre ei berekraftig utvikling av Vågåmo. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen, bustadplanen og andre relevante styringsdokument, og vil bidra til å styrke sentrumsnære bumiljø og gjere det mogleg for eldre å bu trygt og aktivt i eigna bustader.

Prosjektet er viktig fordi det gir stor nytte for lokalsamfunnet, ved å auke tilgangen på bustader der eldre kan klare seg sjølv, samt fleire omsorgsbustader for dei som treng det. Planforslaget vil bidra til at kommunen har betre kapasitet til å møte framtidige behov, og legg til rette for at fleire kan bu sentralt med nærleik til viktige tenestetilbod og sosiale møteplassar. Ut frå ei samla vurdering blir det tilrådd at tiltaket blir gjennomført slik det ligg føre i forslaget til detaljregulering.

10 Vedlegg

Plankart

Reguleringsføresegner

ROS-analyse

VAO-plan

Skredfarevurdering Skred AS

Merknader samlet