

Planinitiativ

Ulsåk sentrum

Hemsedal kommune, plan-id 3326-2012004



Gaute Baarøy AS

Forslagsstiller:	Plan-ID:	Dok. dato:	Merknader
Elvely Næring AS	3326_2012004	16.09.2025	Planinitiativet er revidert og tilpasset tilbakemeldinger fra oppstartsmøtet med Hemsedal kommune
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	Prosjektansvarlig:	
1020	GB	GB	

INNHold

a) Formålet med planen	3
b) Planområdet og virkning utenfor området	3
c) Planlagte bygninger og anlegg	6
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	9
f) Tilpasning til landskap og omgivelser	10
g) Forhold til overordnede planer	11
h) Vesentlige interesser som berøres	12
i) Samfunnssikkerhet	13
j) Offentlige organ og interessenter som skal varsles	14
k) Samarbeid og medvirkning	14
l) Konsekvensutredning	14
Vedlegg: Foreløpige illustrasjoner, varselkart, varselbrev og kunngjøring	16

Gaute Baarøy AS

a) Formålet med planen

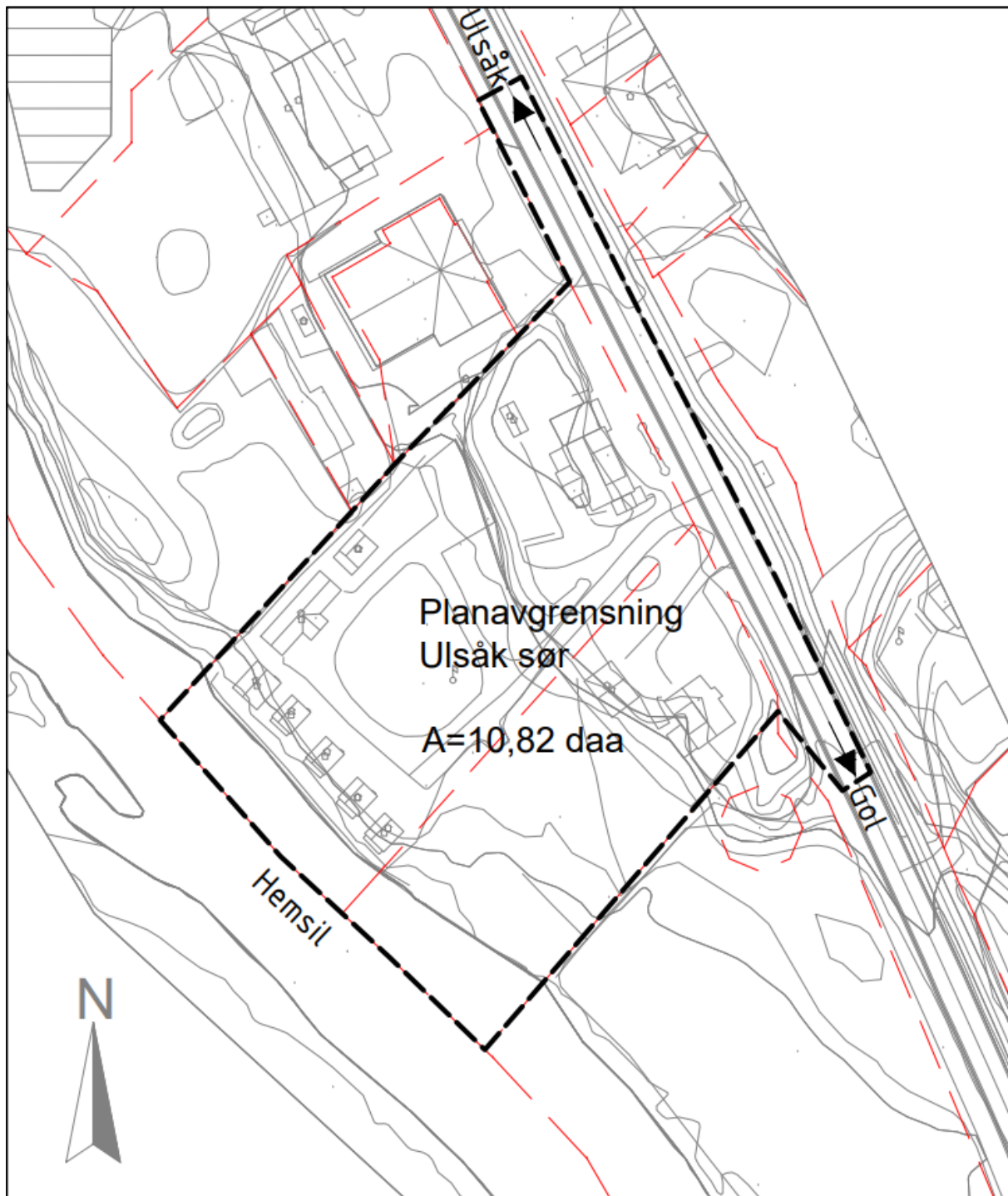
Formålet er å omregulere fra boligformål og campingformål på gnr./bnr. 62/27 til kombinert formål bolig/forretning/kontor, som grunnlag for etablering av matbutikk i første etasje og boliger i etasjene over. Eiendommen gnr./bnr. 62/56 skal åpnes for en kombinasjon av boliger, fritidsboliger, forretning og tjenesteyting. Det tas også med en mindre del av gnr./bnr. 1052/1, offentlig vegformål, for å sikre adkomst.

b) Planområdet og virkning utenfor området

Planområdet er på ca. 10,82 daa og omfatter hele gnr./bnr. 62/27, hele gnr./bnr. 62/56 og en mindre del av gnr./bnr. 1052/1. Området ligger sentralt på Ulsåk, med Rv. 52 i nordøst og nærhet til bolig- og næringsområder. Planarbeidet forventes ikke å gi negative virkninger utenfor planområdet, men vil styrke lokalsenterfunksjonen på Ulsåk gjennom økt handelsvirksomhet og bidrag til et mer variert botilbud i nærområdet.

Hemsedal kommune har tre tettsteder, Tuv, Hemsedal og Ulsåk. Ulsåk ligger 4 km sørøst for kommunesenteret i Hemsedal. På Ulsåk er det oppvekstsenter med barneskole og barnehage, reiselivsbedrifter, camping og forretninger. Det er ca. 25 km til Gol langs Rv. 52 i sørøstlig retning. Områdene rundt Ulsåk er dominert av landbruk.

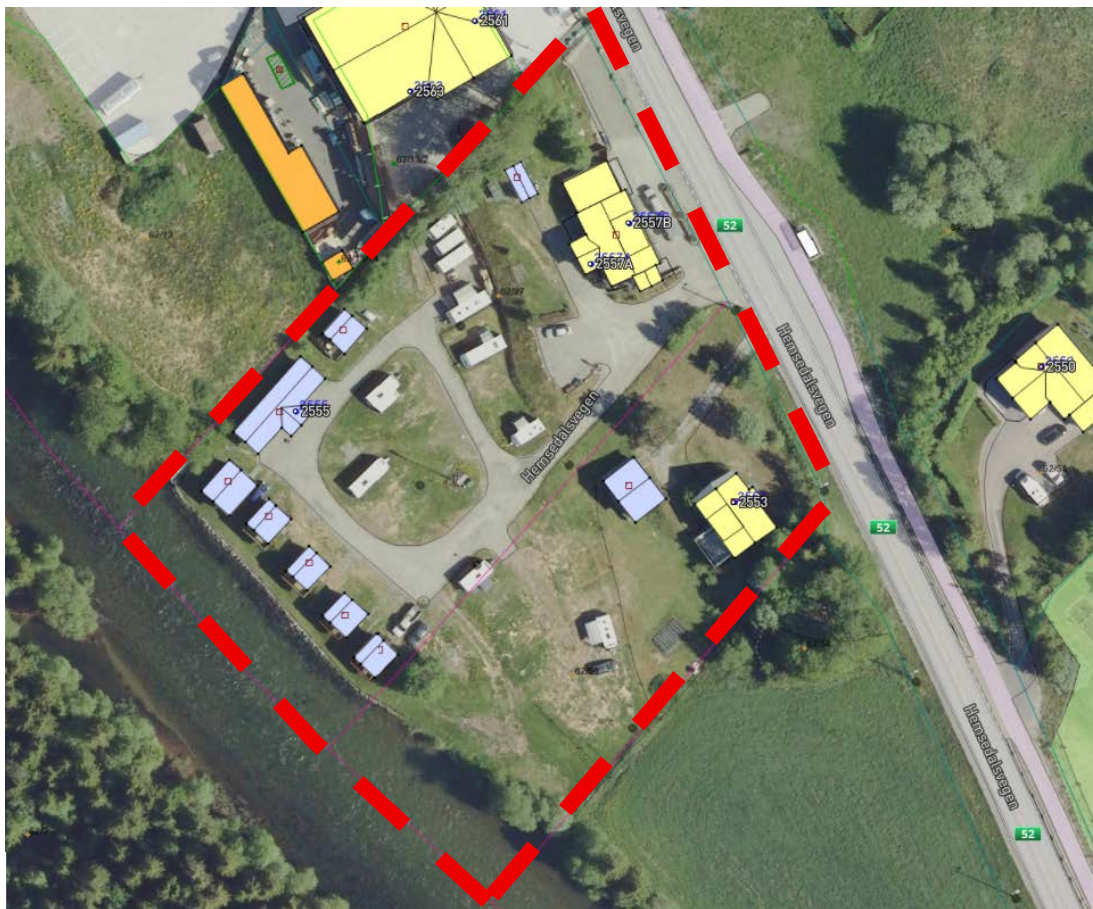
Gaute Baarøy AS



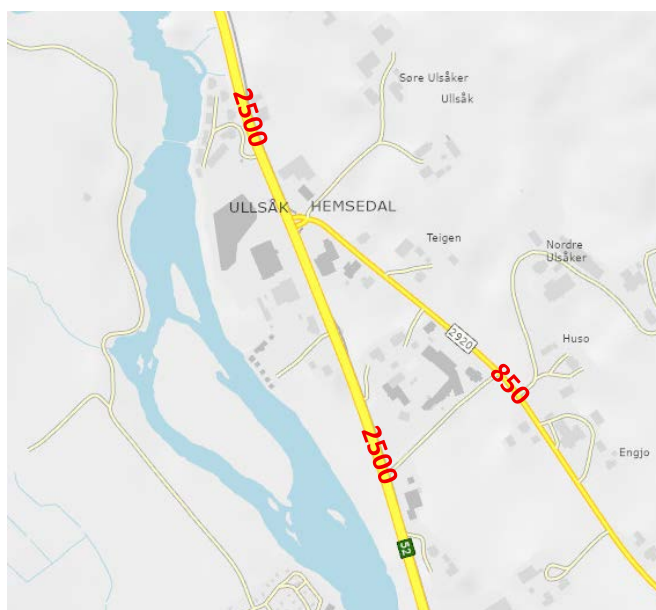
Figur 1: Forslag til varselkart

Tiltaksområdet til reguleringsendringen er avgrenset av Rv. 52 i nordøst, gnr/bnr 62/54 og landbruksteig i sør, eksisterende utleiehytter i sørvest og næringsbebyggelse i nord

Gaute Baarøy AS



Figur 2: Avgrensning av sentrale deler av planområdet



Figur 3: Utsnitt fra Statens vegvesens vegkart

Gaute Baarøy AS

Riksveg 52 ligger nord for området det søkes reguleringsendring for. Årsdøgntrafikk (ÅDT) for riksvegen er 2500 biler i døgnet. Fylkesveg 2920 går fra Ulså i sørøstlig retning og har en ÅDT på 850 biler i døgnet.

I områdereguleringsplanen for Ulså sentrum er det lagt inn en rød og en gul støysone. Disse sonene er planlagt videreført i reguleringsplan for Ulså sør.



Figur 4: Figuren over viser rød og gul støysone (Kilde: [Naturbase kart](#))

c) Planlagte bygninger og anlegg

På gnr/bnr 62/27 er det planlagt å legge til rette for bygging av matbutikk i første etasje, og etablering av 14 boliger oppå dekket til matbutikken. Eksisterende adkomst er planlagt flyttet lengre nord og utvides for å sikre framkommelighet for lastebil (L). Parkering for matbutikken er planlagt på bakkeplan. Det er tilrettelagt for 58 parkeringsplasser.

The site plan illustrates the proposed development at the intersection of Highway 101 and Highway 102. The development includes a large parking lot (600 spaces) and a building complex (100,000 sq ft) with a parking lot (200 spaces). The site is bounded by Highway 101 to the north and Highway 102 to the east. The plan includes a legend for 'Proposed Development' and 'Existing Conditions'. The site is located in the City of Kelowna, British Columbia.

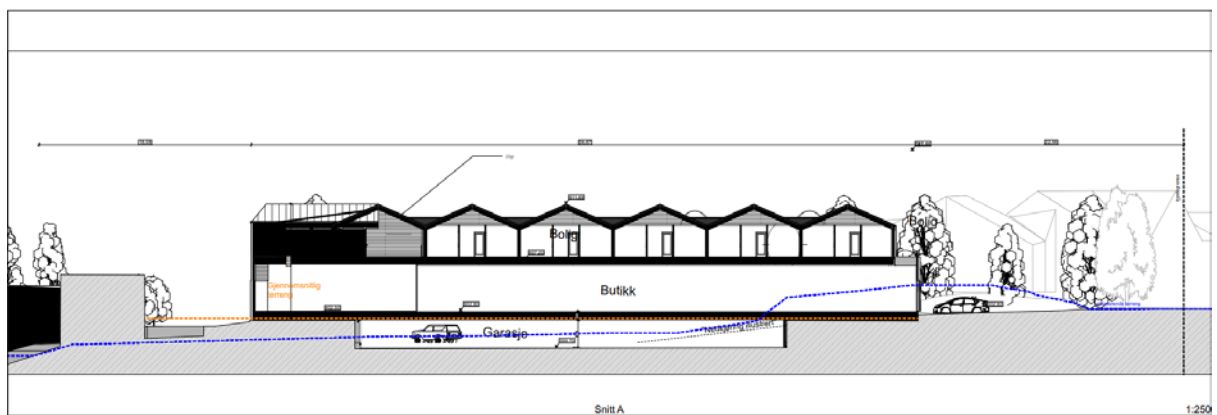
På gnr./bnr. 62/56 legges det til rette for en kombinasjon av boliger, fritidsboliger, forretning og tjenesteyting. Avkjørselen til matbutikken gir også adkomst til denne delen av planområdet.

Planlagt dagligvarebutikk og lager på gnr/bnr 62/27 har et bruksareal på 1238 m². Det er planlagt 14 boliger oppå dekket til matbutikken. Bruksarealet på boligene er totalt 920 m². Dette gir en gjennomsnittsstørrelse for leilighetene på ca. 65 m². I tillegg er det planlagt boder, parkeringskjeller og andre fellesfunksjoner i byggets kjeller. Det legges også opp til at en av de eksisterende hyttene ved elva skal brukes til «grendahus», et fellesareal/ gjesterom for de nye boligene. Planlagt arealbruk på gnr/bnr 62/56 der det planlegges en kombinasjon av forretning og tjenesteyting i bakkant mot riksvegen, foreløpig illustrert som apotek og treningssenter, har et bruksareal på 900 m². Det er planlagt 6 boliger eller fritidsboliger i forkant av eiendommen mot elven. Bruksarealet for leilighetsbygget er på 500 m². Maksimal mønehøyde for all planlagt bebyggelse innenfor planområdet er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er i tråd med tillatt byggehøyde for nærliggende B/F/K-områder.

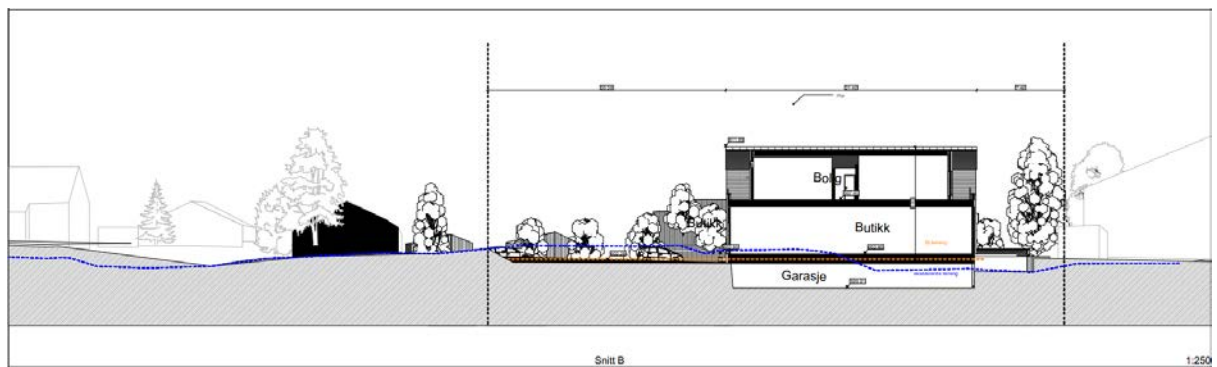
Gaute Baarøy AS



Figur 6: Figuren over viser 3D-illustrasjon av planlagt dagligvarebutikk med leiligheter oppå



Figur 7: Figuren over viser lengdesnitt av planlagt dagligvarebutikk med leiligheter oppå



Figur 8: Figuren over viser tverrsnitt av planlagt dagligvarebutikk med leiligheter oppå

Gaute Baarøy AS

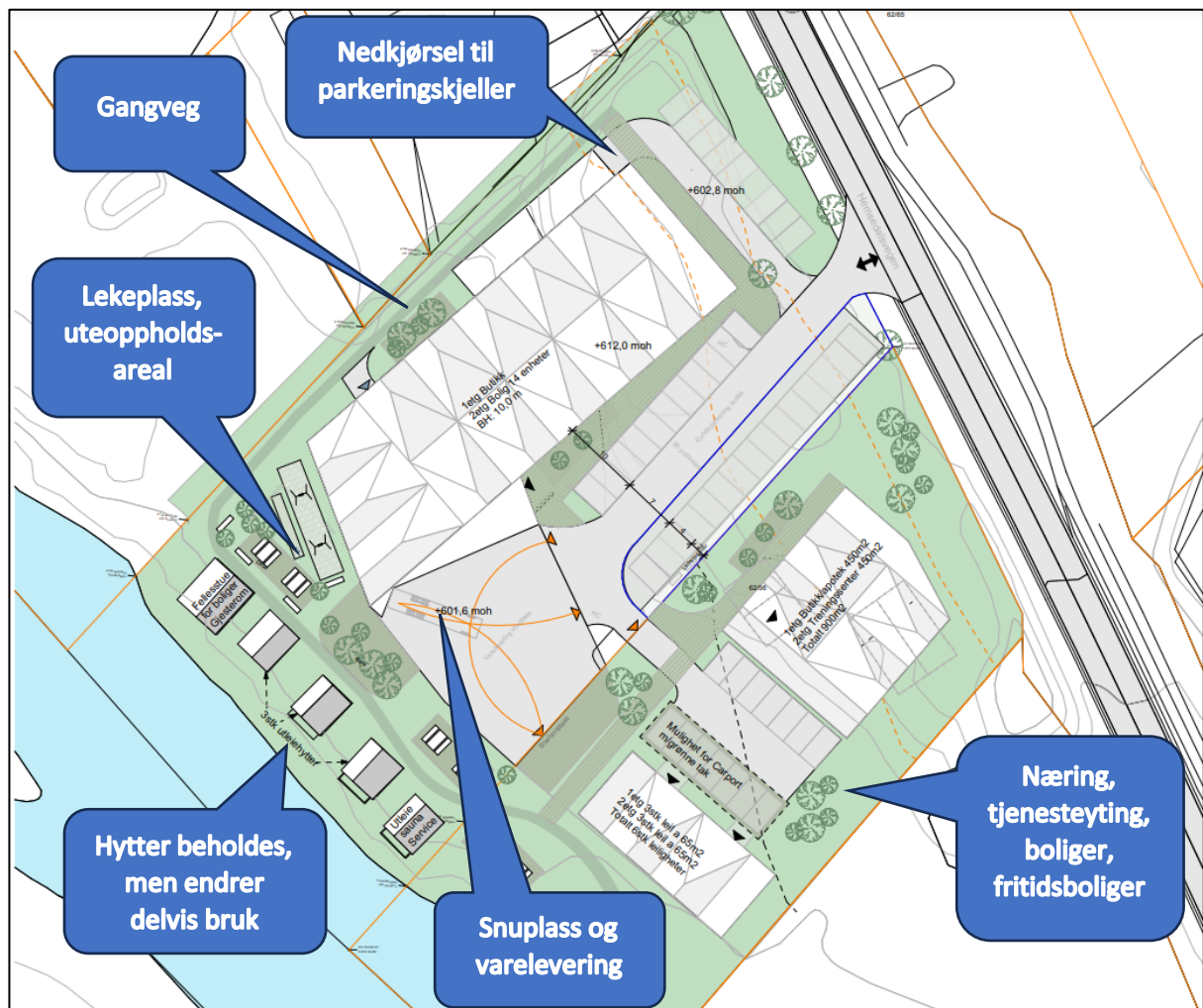


Figur 9: Figuren over viser fasader av planlagt dagligvarebutikk med leiligheter oppå

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Alle leilighetene vil få utsikt mot elven. Det legges til rette for felles uteoppholdsarealer til boligene på sørvestsiden av bygget. Uteoppholdsarealene vil få gode solforhold, god utsikt og gode forbindelser mot elva og boligene. Private uteoppholdsarealer i tilknytning til leilighetene løses som overbygde terrasser på byggets dekke. Det er ønskelig å bevare eksisterende hytter som en del av stedets identitet, og ivareta disse delvis gjennom ny bruk. To av de eksisterende hyttene ved elva planlegges med endret funksjon. Den ene hytta er planlagt som et slags «grendahus», et felles forsamlingslokale eller fellesareal/gjesterom for boligene. Hytta lengst sør er planlagt bruksendret til sauna. Det planlegges også en gangveg fra riksvegen og ned mot elva. Gangadkomst til boligene løses langs gangvegen. Disse grepene gjør boligene, gangforbindelsen og uteoppholdsarealet adskilt fra planlagt matbutikk med tilhørende trafikk og parkering, og tilfører med dette boligprosjektet gode kvaliteter. Adkomst for bil til leilighetene er planlagt på nordsiden av bygget, via rampe til parkeringskjeller. Parkering og varelevering til matbutikken er planlagt på østsiden av planlagt bygg. Dette bidrar til separering av boligfunksjonen og handelsvirksomheten og skjermer boligene for uønsket biltrafikk.

Gaute Baarøy AS



Figur 10: Figuren over viser utsnitt av situasjonsplanen med forklaring

f) Tilpasning til landskap og omgivelser

Bygningene vil tilpasses eksisterende struktur ved å videreføre kombinasjonen av næring og bolig i sentrumsområdet. Plassering og høyder harmoniserer med omkringliggende bebyggelse. Terrengetilpasning og materialbruk skal bidra til et helhetlig preg.

Gaute Baarøy AS

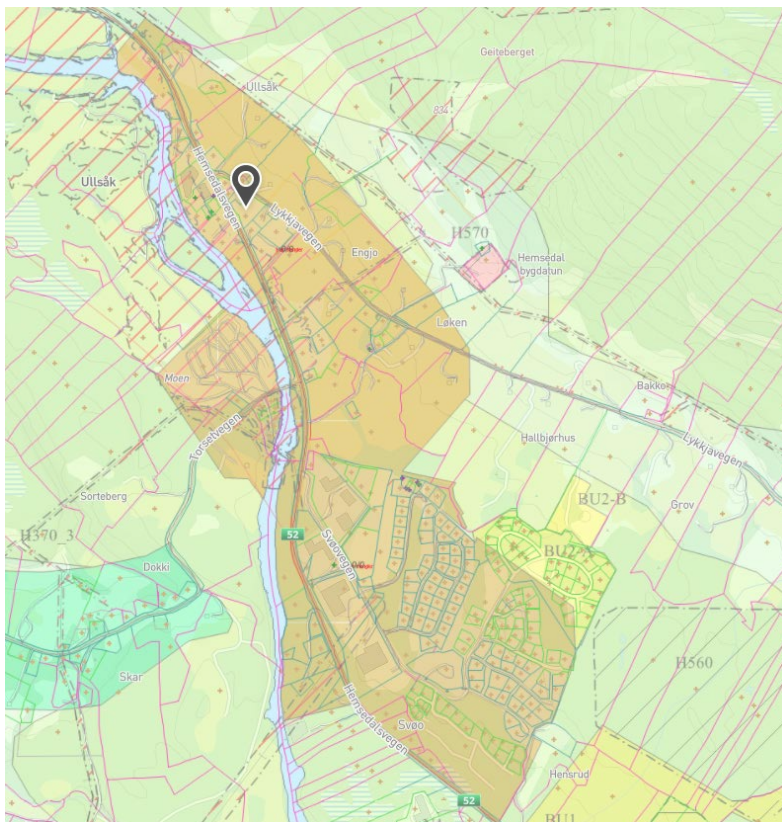


Figur 11: Figuren over viser 3D-illustrasjon av plangrep

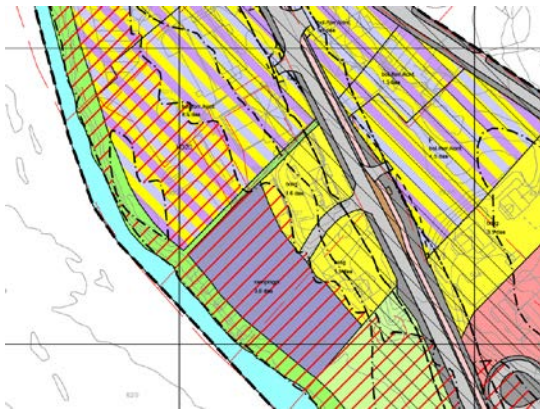
g) Forhold til overordnede planer

Planen er i samsvar med kommuneplanens arealdel (sentrumsformål) og støtter opp under kommunens mål om variert boligtilbud og økt innbyggertall innen 2030. Området er allerede avsatt til bebyggelse i gjeldende områderegulering for Ulsåk sentrum. Kommuneplanens arealdel er under revidering. Det er ingen pågående reguleringsprosesser i nærheten av planområdet.

Gaute Baarøy AS



Figur 12: Utsnitt av gjeldende KPA

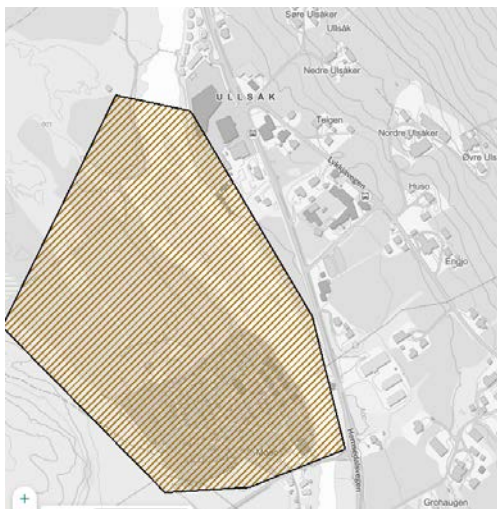


Figur 13: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan Ulsåk sentrum

h) Vesentlige interesser som berøres

Deler av planområdet ligger innenfor flomsone for både 200-års flom og 1000-års flom. Flomsone vil bli hensyntatt i forbindelse med planlegging av bygninger og infrastruktur i planområdet. Planlagte tiltak vil medføre økt biltrafikk inn på Rv. 52. Tilkomst til gnr/bnr 62/56 skal opprettholdes. Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet, men det er gjort en observasjon av gråspurv som er en nær truet art (NT) i utkanten eller nærheten av planområdet. Det er ikke registrert kulturminner eller viktige kulturmiljø i eller i nærheten av planområdet.

Gaute Baarøy AS



Figur 14: Avgrensning av observasjon av gråspurv (Kilde: [Naturbase kart](#))

i) Samfunnssikkerhet

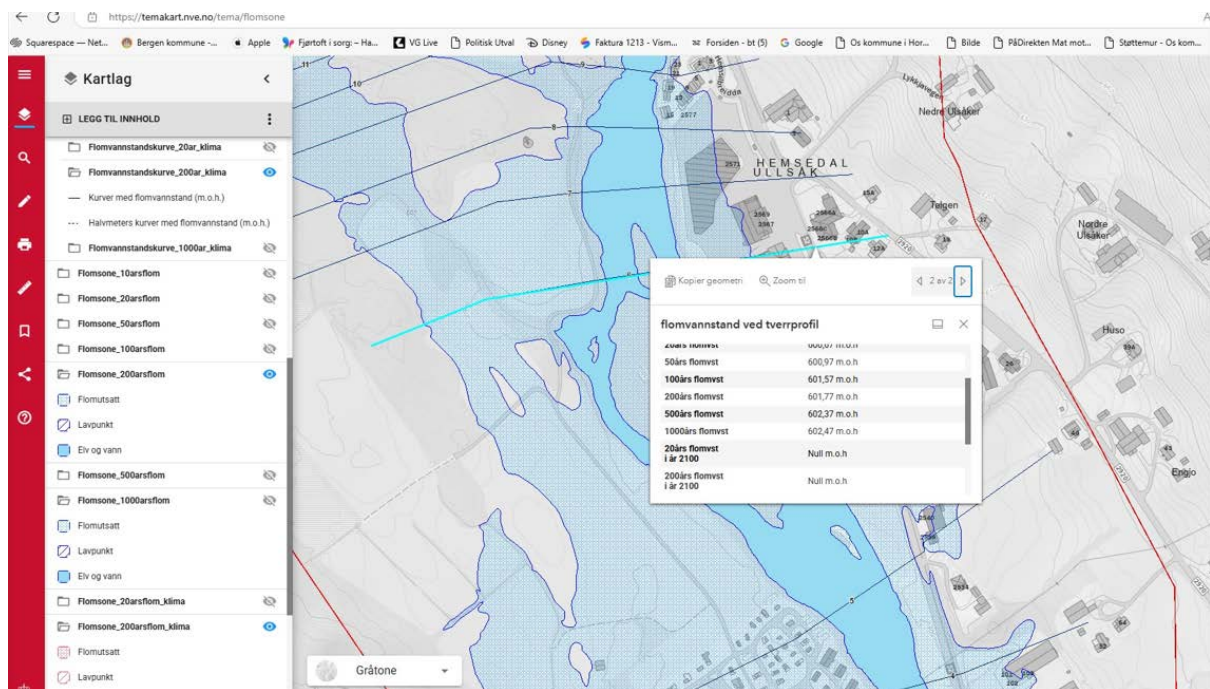
Planområdet ligger utenfor registrerte fareområder for skred, men deler av området ligger innenfor flomsone for både 200-års flom og 1000-års flom. Tidligere hensynssone for 200-års flom som ligger i områderegeringsplan for Ulså sentrum er planlagt erstattet med en hensynssone som gjelder for 1000-årsflom. Siden det er planlagt bygg i sikkerhetsklasse F2 iht. TEK17 §7-2 blir 1000-årsflomsone fra flomsonekartlegging i 2014 til grunn som hensynssone for flom i reguleringsendringen. Se vedlagt uttalelse fra Skred AS.



Figur 15: Utsnitt fra Naturbase med h.h.v. 200-års flom t.v. og 1000-års flom t.h. (Kilde: [Naturbase kart](#))

Konsekvensen av å legge inn flomsone for 1000-årsflom i stedet for 200-årsflomsone innenfor endringsområdet har marginal praktisk betydning for hvilke tiltak som forutsettes for å kunne bygge i flomutsatt område. 200-års flomvannstand ligger på kt. 601,77 mens 1000-års flomvannstand ligger på kt. 602,47. Det er 70 cm forskjell på de to nivåene. Flomsone vil bli hensyntatt i forbindelse med planlegging av bygninger og infrastruktur i planområdet.

Gaute Baarøy AS



Figur 16: Flomkart med avlesning av flomkoter

j) Offentlige organ og interessenter som skal varsles

- Hemsedal kommune (planmyndighet)
- Relevante kommunale etater (teknisk, kultur, miljø)
- Statens vegvesen
- Buskerud fylkeskommune
- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- NVE
- Naboer og grunneiere
- Hemsedal Energi
- Hallingdal renovasjon

k) Samarbeid og medvirkning

Naboer og relevante offentlige myndigheter blir varslet ved planoppstart og offentlig ettersyn. Dialog med kommunen og evt. sektormyndigheter gjennomføres i planprosessen etter behov. Dersom det skulle komme merknader fra naboer eller andre instanser som berører saken, vil det vurderes behov for nabomøte eller møte med aktuell instans.

l) Konsekvensutredning

Planforslaget er foreløpig vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Formålet med planforslaget er å regulere området til kombinert formål bolig/fritidsbolig/forretning/kontor/

Gaute Baarøy AS

tjenesteyting i tråd med overordnede planer. Ifølge forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 6 og § 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes. Under følger en vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

1. Rettslig utgangspunkt

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2 stiller krav om konsekvensutredning for planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. KU-forskriften regulerer hvilke tiltak som alltid skal konsekvensutredes (vedlegg I) og hvilke tiltak som skal vurderes dersom de kan få slike virkninger (vedlegg II).

2. Dagligvarebutikk med boliger og parkeringskjeller, boliger/fritidsboliger, apotek og treningssenter.

Tiltak gnr./bnr. 62/27:

- Dagligvarebutikk ca. 1 250 m² BRA
- Boliger: ca. 950 m² BRA fordelt på 14 enheter
- Parkeringsanlegg under bakkenivå

Tiltak gnr./bnr. 62/56:

- Apotek/treningssenter ca. 900 m² BRA
- Boliger/fritidsboliger: ca. 500 m² BRA fordelt på 6 enheter
- I tillegg planlegges det videreføring av eksisterende hytter ved elva

Vurdering:

KU-forskriftens vedlegg I gjelder først for detaljhandel over 15 000 m² BRA. Tiltaket ligger langt under terskel. For boliger nevner forskriften større boligfelt (ofte > 50 enheter eller større arealavsetninger). Tiltaket gjelder kun 20 enheter. Parkeringsanlegg omfattes kun ved svært store anlegg (flere hundre plasser).

Samlet sett er tiltaket beskjedent i omfang og vil normalt ikke utløse KU-plikt. KU kan likevel bli aktuelt dersom tiltaket ligger i et område med særlige miljø- eller samfunnsinteresser (naturmangfold, kulturminner, flomfare, støy m.m.).

3. Konklusjon

- Dagligvarebutikk med boliger og parkeringskjeller, boliger/fritidsboliger, apotek og treningssenter: Ikke KU-pliktig.

Planfremmer må dokumentere vurderingen i planbeskrivelsen, jf. KU-forskriften § 10.

Gaute Baarøy AS

Vedlegg:

- Situasjonsplan
- Snitt
- Fasader
- 3D-illustrasjoner
- Varselkart
- Varselbrev
- Kunngjøring
- Uttalelse fra Skred AS