



Hemsedal kommune

GAUTE BAARØY AS
c/o Gaute Baarøy Nordre Steinkjellersmauet 4
5003 BERGEN

Deres ref. Vår ref. 2025/630-23 Dato 02.09.2025

2025003 Referat for oppstartsmøte detaljregulering for Ulsåk sør/Elvely

Formålet med møtet er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Oppstartsmøtet skal gi gjensidig orientering.

Møtested og møtedato: Teams-møte 26.08.2025

Møtedeltakere fra forslagsstiller og planfremmer: Gaute Baarøy (Gaute Baarøy AS), Thomas Tysseland (Tyark) og Kjetil Bjørneberg (Elvely Næring AS)

Møtedeltakere fra kommunen: Elisabeth Skaret Lund

1. Planforslag

Formål med planarbeid

Formålet med planarbeidet er å endre arealformålet i gjeldende plan fra camping og bolig, til bolig/forretning/kontor B/F/K som grunnlag for etablering av matbutikk og boliger på eiendom gnr/bnr 62/27. Det er også ønskelig å endre avkjøring til planområdet, med innkjøring lenger nord enn gjeldende reguleringsplan tilsier. Eiendom gnr/bnr 62/56 ønskes videreført som camping og bolig.

Administrasjonen påpeker at det aller viktigste er å sørge for at boligene får god bokvalitet og et godt bomiljø, med uteområder og bruk av elva. Dette vil heve kvaliteten på prosjektet og Ulsåk sentrum. Uteområdene for boligene må utformes slik at det er adskilt fra butikkarealene og fellesarealene, slik at de faktisk er tilknyttet boligene.

Administrasjonen mener forslaget som er skissert ikke oppfyller politikernes vedtak med tanke på helhet. Naboeiendom gnr/bnr 62/56 er nå inkludert i planområdet, men ikke som

en del av tiltaket man ønsker på gnr/bnr 62/27. Eiendom 62/56 skal forbli camping og bolig, og ikke bli en del av prosjektet man ønsker på 62/27. Poenget med helhetlig planområde og å inkludere naboeiendom 62/56 er fordi vi mener det blir trangt inne på området hvor dere ønsker butikk og boliger. Dere må bruke området på nabotomta også til disse formålene. Vi mener derfor at dere må jobbe mer med helheten av planområdet før planforslag blir sendt inn til førstegangsbehandling.

Forslagsstiller stilte spørsmål ved om kommunen da ønsket å fjerne campingformålet. De hadde oppfattet at politikerne ønsket å beholde campingen, og ønsker i utgangspunktet å kunne beholde bolig- og campingformålene på eiendom 62/56. Administrasjonen har diskutert det, og mener ikke nødvendigvis campingformålet må fjernes, men at det i realiteten blir slik når eiendom 62/27 reguleres til kombinert formål. Campingen blir da redusert vesentlig, flere av hyttene blir fjernet, sanitetsbygget revet, og administrasjonen mener også campingen som er skissert i planinitiativet virker trang. Forslagsstiller forklarte også at dersom alle campinghyttene må fjernes, vil det ikke bli noe camping igjen på eiendom 62/56 da campinggrunnlaget blir for smått.

Forslagsstiller forklarte at de hadde tatt i bruk noe av arealet til camping på 62/56 til snølagring og parkeringsplasser, og at de skal rive to campinghytter for å utvide uteoppholdsarealet til boligene ned mot elva. Snuplassen/varelevering er også redusert til fordel for uteoppholdsareal.

Videre ble det forklart at de ikke ønsket at prosjektet på deres eiendom 62/27 skulle være avhengig av at naboeiendommen 62/56 måtte utvikles.

PlanID, plantype og plannavn

Det ble diskutert om planen skulle være en ny plan eller endring av eksisterende områderegulering for Ulsåk. Administrasjonen har diskutert dette internt, og mener det mest hensiktsmessige vil være en ny plan, slik at man kan legge egne premisser for planområdet.

2025003, Detaljregulering for Ulsåk sør/Elvely. Forslagsstiller kan komme med tilbakemelding på navn på planen senere i arbeidet.

Planavgrensning

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 62/27 og 62/56, og er på ca. 10,8 daa. Det er også tatt med noe veiareal langs Rv. 52 og noe av elva Heimsil.

2. Planforutsetninger

Området omfattes av/erstatte følgende planer

Eiendommene er regulert til bolig, camping og friområde i områderegulering for Ulsåk.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til sentrumsformål nåværende.

Politisk behandling av planinitiativet, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-8

Saken har vært til behandling av oppstart etter § 12-8 i hovedutvalget for plan og ressurs i møte 26.06.2025. Følgende vedtak ble fattet:

Vedtak

Hovedutvalget for Plan og Ressurs godkjenner oppstart av vanlig reguleringsprosess for 62/27, jf. Plan- og bygningsloven § 12-8 (ikke mindre planendring etter plan- og bygningsloven § 12-14).

Utvalget ønsker særlig fokus på følgende:

- Planområdet bør omfatte også nærliggende eiendom 62/56 for å slik få et helhetlig planområde.
- Planområdet bør gå helt ned til elven.
- Vurdere å bryte bygningsvolum oppå næringsarealet.
- Det oppfordres til fokus på skjæring/fylling, estetikk og almen adgang til elvebredden

Konsekvensutredning

Forslagsstiller har foreløpig vurdert det slik at det ikke er krav om konsekvensutredning til reguleringsplanen, jf. KU-forskriften §§ 6 og 8.

Administrasjonen er enig i denne vurderingen.

Fremdriftsplan for planarbeidet

Når oppstartsmøte er gjennomført, og referat fra møtet sendt ut, kan forslagsstiller varsle oppstart av reguleringsplanen. Til varslingsmaterialet må dere sende med det som er relevant og er krav om ved varsling om oppstart, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. § 5. Dere bør også legge ved den politiske behandlingen av saken.

Samtidig som det varsles oppstart må forslagsstiller sende inn Sosi-fil av planområdet slik at vi kan legge det inn i planbasen vår.

3. Viktige moment for planarbeidet – foreløpig vurdering

Landskap/terreng, estetikk og byggeskikk

Administrasjonen viser til vedtaket til hovedutvalget, hvor man ønsker særlig fokus på helhetlig planområde (inkludert ned til elva), bryte opp bygningsvolum oppå næringsarealet, og skjæring/fylling, estetikk og allmenhetens tilgang til elvebredden. Administrasjonen mener det er viktig at bygningsmassen tilpasser seg eksisterende bebyggelse i området. Videre at uteområde, grøntareal og elvetilgang utformes med god kvalitet med tanke på bomiljø og bokvalitet.

Barn og unges interesser og folkehelse

Administrasjonen viser til at det er viktig med god utforming av utearealer og lekeplasser, og at kryssing over riksveien blir ivaretatt.

Kommunen jobber med en veileder for uterom, som i utgangspunktet skal være klar 1.oktober. Vi mener denne kan legges til grunn ved arbeid mot et planforslag.

Naturmangfold

Området ligger i Ulsåk sentrum, og er allerede regulert til bebyggelsesområde i gjeldende områderegulering. Grøntstruktur mot elva må bli opprettholdt.

Klima og miljø

Det må være i tråd med statlige planretningslinjer for klima og energi, og arealbruk og mobilitet. Klimagassregnskap for arealbruk må følge planforslaget.

Beredskap og ROS (forurensning, ras, skred, flom, støy, radon, brann, slokkevann, overvann, isgang, erosjon, steinsprang, virksomhetsbaserte farer)

Planområdet ligger i dag innenfor støysoner (gul og rød), og hensynet til støy må ivaretas. Det må derfor utarbeides en støyvurdering i planarbeidet. Eventuelt en vurdering av om den som ligger til grunn for områdereguleringen for Ulsåk fortsatt er gjeldende.

Det ligger også innenfor hensynssone for flom i gjeldende områderegulering. Forslagsstiller har sendt inn tilbakemelding fra Skred AS på at rapporten fra NVE fra 2014 fortsatt er gjeldende for deres tiltak, og at 1000-årsflommen skal legges til grunn for bygg i sikkerhetsklasse F2. Administrasjonen forstår det da slik at Skred AS har gjort en vurdering av flomfaren og at de har vurdert at den kan legges til grunn for planarbeidet. Dette er forhold som må avklares i planarbeidet.

Friluftsliv (eksisterende stier og løyper, tilrettelegging for ferdsel)

Administrasjonen mener det er viktig med tilrettelegging for tilgang ned til og langs elva. Dette vil kunne bidra til å styrke bomiljøet og kvaliteten i planområdet.

Teknisk infrastruktur

Forslagsstiller ønsker å endre på adkomst fra Rv. 52. Administrasjonen mener forslagsstiller må sørge for at avkjøringen er nok strammet opp, slik at det ikke flyter ut i en bred avkjøring inn på planområdet. Avkjøringen må utformes slik at siktlinjer ivaretas. Det må også sikres gang- og sykkelforbindelser over riksveien, slik at kryssing kan skje på en god måte.

Eiendommen har offentlig vann og avløp, men eksisterende vannledning er ikke dimensjonert for slukkeinnsats i det omfang som planen krever. Det blir i så fall en investering som må gjennomføres før nybygg.

Forslagsstiller opplyser at renovasjon er tenkt på område for snuplass/varelevering, både for boligene og næringsbygget. Hvilken løsning man velger, må forslagsstiller komme tilbake med i planforslaget, og så må vi ta en vurdering internt med teknisk drift i kommunen og Hallingdal renovasjon.

Parkering

Forslagsstiller har vist parkering til boligene i parkeringskjeller med innkjøring mot vest, mens butikkarealet får varelevering og parkering på bakkeplan på østsiden av bebyggelsen. Dette vil holde boligene adskilt fra planlagt matbutikk med tilhørende trafikk og parkering.

Administrasjonen påpeker at det er viktig at trafikkavvikling inne på planområdet blir oversiktlig og løst på en god måte. Vi stusser litt på plassering av parkeringsplasser for butikken mot Rv. 52, og hvordan trafikkavviklingen blir her. Dette er forhold dere må se på videre i planarbeidet.

Administrasjonen har tidligere vist til at enkelte av de kombinerte områdene innenfor områdereguleringen for Ulsåk har bestemmelser om at parkeringsareal skal ha parkmessig preg med beplantning og oppdeling av grøntsoner. Dette vil kunne skape noe mer grøntsoner og bryte opp de harde flatene på eiendommen, og vi mener det vil være riktig med bestemmelser om dette innenfor omsøkte planområde.

Utbyggingsavtale

Behovet for utbyggingsavtale vil bli vurdert underveis i planområdet, spesielt med tanke på VA.

Krav til illustrasjoner i 3D

Vi ønsker 3D-illustrasjoner til planforslaget. Spesielt med tanke på hvordan det forholder seg til omkringliggende bebyggelsen fra menneskeperspektiv.

4. Vann, avløp og overvann – kartlegging og vurdering

Det skal utarbeides en overordna VA-plan til planforslaget.

Tretrinnsmodellen skal legges til grunn for lokal overvannsdisponering (LOD), jf. miljødirektoratet sin veileder.

Planen skal utarbeides av uavhengig/nøytral fagkyndig. En nøytral fagkyndig bør være et uavhengig foretak eller aktør med tilstrekkelig hydrogeologisk og avløpsteknisk fagkompetanse. Søker/prosjekterende skal ha fokus på å etablere den renseløsningen som er best egnet ut fra de naturgitte forutsetningene, miljø, brukerens interesser og økonomi, uavhengig av type renseløsning eller produsent.

Overordna VA-plan skal utrede muligheten for tilknytning til kommunalt VA-nett eller privat nett alternativt felles privat avløpsanlegg. Dersom slik tilknytning ikke er mulig, må det utredes å etablere privat felles VA-løsning. Det stilles krav til slik utredning i henhold til forurensingsforskriften, lokal avløpsforskrift og lokale retningslinjer. Videre skal VA-planen bestå av grunnundersøkelser, plantegninger og andre nødvendige illustrasjoner/ tegninger.

Løsning for slokkevann/brannvann skal også gå tydelig fram i VA-planen. Det må dokumenteres at løsningen er tilstrekkelig for planlagt utbygging.

For veiledning om overvann, se [NVE](#) og [Miljødirektoratet](#) sine veiledere.

5. Kommunale styringsverktøy

Utover statlige og regionale retningslinjer som gjelder, har Hemsedal kommune egne kommunale planer som kan være relevante for planarbeidet. Planene er samlet på [våre hjemmesider om kommuneplaner og temaplaner](#).

6. Informasjon

Kommunens dialog med planfremmer i oppstartsmøtet og ellers innebærer ingen forhåndsbinding av kommunens myndighetsutøvelse og gir heller ikke på annen måte noen rettigheter for planfremmer.

Med hilsen

Elisabeth Skaret Lund
Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur