

Detaljregulering for Tyin Sentralområde

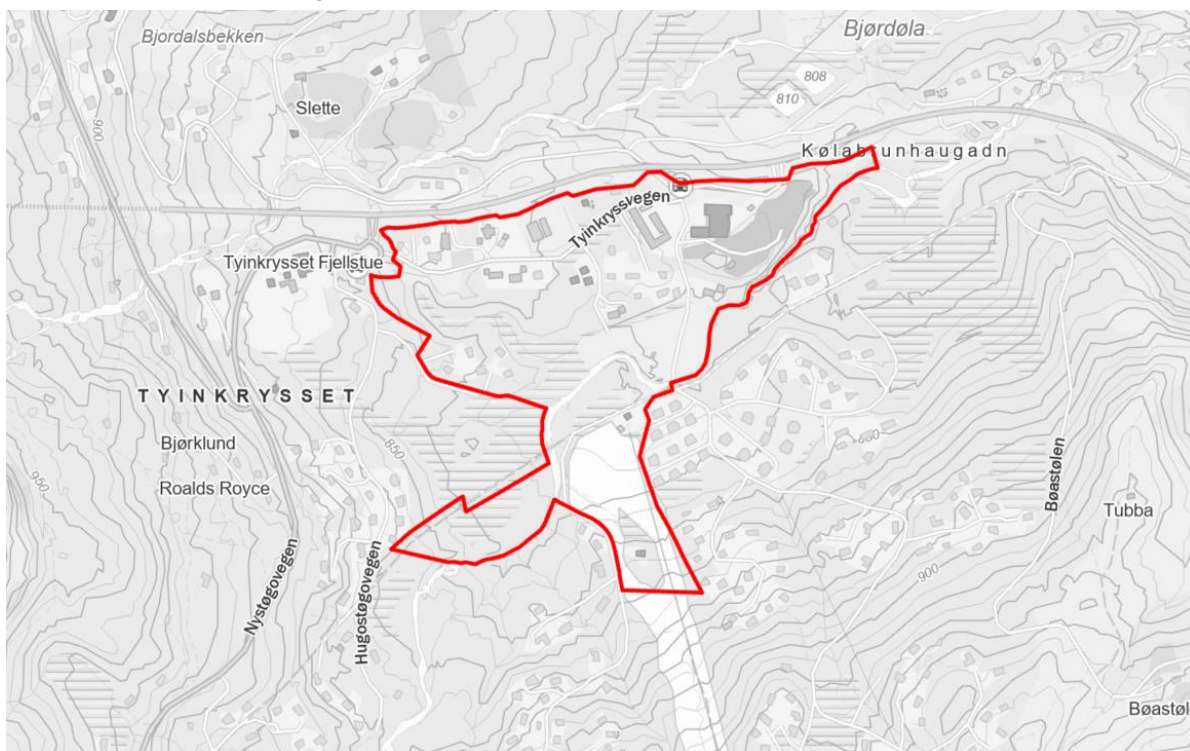
Prosjektnr. 638076-07

Figur 1: Planområdet (rød linje) sett i sammenheng med tilgrensende planer under arbeid. Grensene overlapper noe, men vil tilpasses i løpet av prosessen.

Hovedformålet med planen er å legge til rette for utvikling av et sentrumsområde med konsentrert bebyggelse/ fjellandsby, som vil være tyngdepunktet for destinasjonsutviklingen på Tyin. Området er tett koblet til alpinanlegg/aktivitetsområder, og skal være samlingspunkt for sentrale funksjoner, næring og kollektivtransport, torg og sosiale møteplasser, og utgangspunkt for gjester som skal benytte stier, løyper, friluftsområder, aktivitetsanlegg mm. Naturgitte forhold, elva og aktivitetsinfrastruktur er grunnleggende kvaliteter som legger premisser for lokalisering, utforming og bruk av området. Næringsareal skal lokaliseres på bakkeplan, utleie/fritidsenheter i øvrige etasjer. Deler av sentrumsområdet skal være bilfritt, og mobilitet skal være på myke trafikanters premisser.

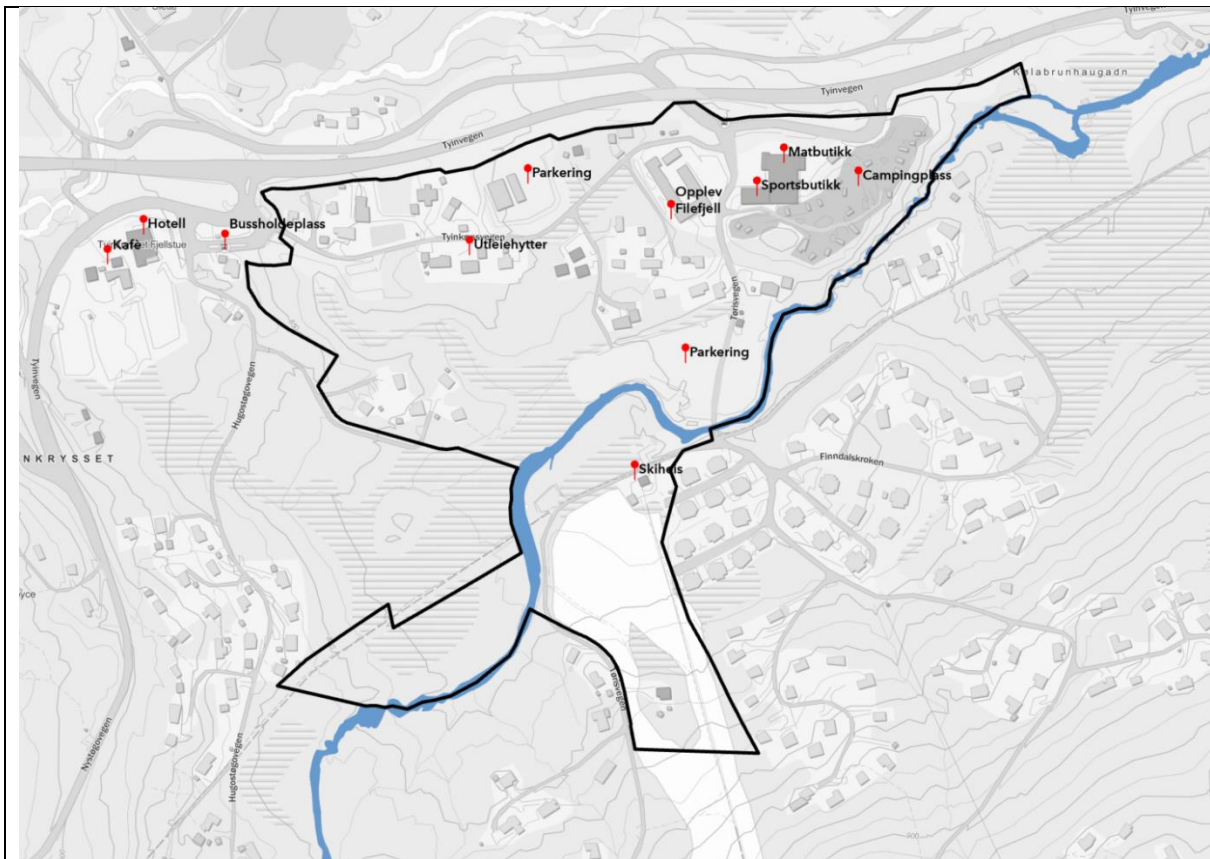
b) Planområdet og om planarbeidet vil kunne gi virkninger utenfor planområdet

Planområdet går fra avkjøringen ved Tyin Fjellstue i vest til avkjøringen til Joker/campingplassen i øst. I sørøst avgrenses området av Begna, krysser alpintraséen til Tørisheisen og følger omtrent grensa til reguleringsplan for Tyin sentralområde vest i vestlig avgrensing. Avgrensingen vil justeres i løpet av planprosessen, enkelte steder overlapper den med tilgrensende planer.



Figur 2: Plangrense ved oppstartsvarsling.

Området består i dag av variert og spredt bebyggelse, med campingplass, matbutikk og sportsbutikk i øst, brakkebebygget for Opplev Filefjell, noe utleiehytter/hytter vestover, samt to større parkeringsplasser. Området fremstår noe ustrukturert, og med bebyggelse med store ulikheter i arkitektur og utforming. Bussholdeplassen ligger ved Tyin Fjellstue, 520 m fra matbutikken. Hyttene oppover i lia har ikke vinterbrøytet veg, og har parkeringsareal nede på flata.



Figur 3: Oversikt over eksisterende bruk av området.



Figur 4: Avkjøring fra E16 til campingplassen (bilde: google street view).



Figur 5: Bildet viser matbutikk, sportsbutikk og brakkebygg (bilde: google street view).



Figur 6: Bildet viser matbutikken med campingplassen bak (bilde: google street view).



Figur 7: Bildet visersportsbutikken, parkeringsplass og veg opp mot Andstorområdet (bilde: google street view).



Figur 8: Bildet viser brakkebygget retning øst (bilde: google street view).



Figur 9: Bildet viser parkeringsplass langs europavegen (bilde: google street view).



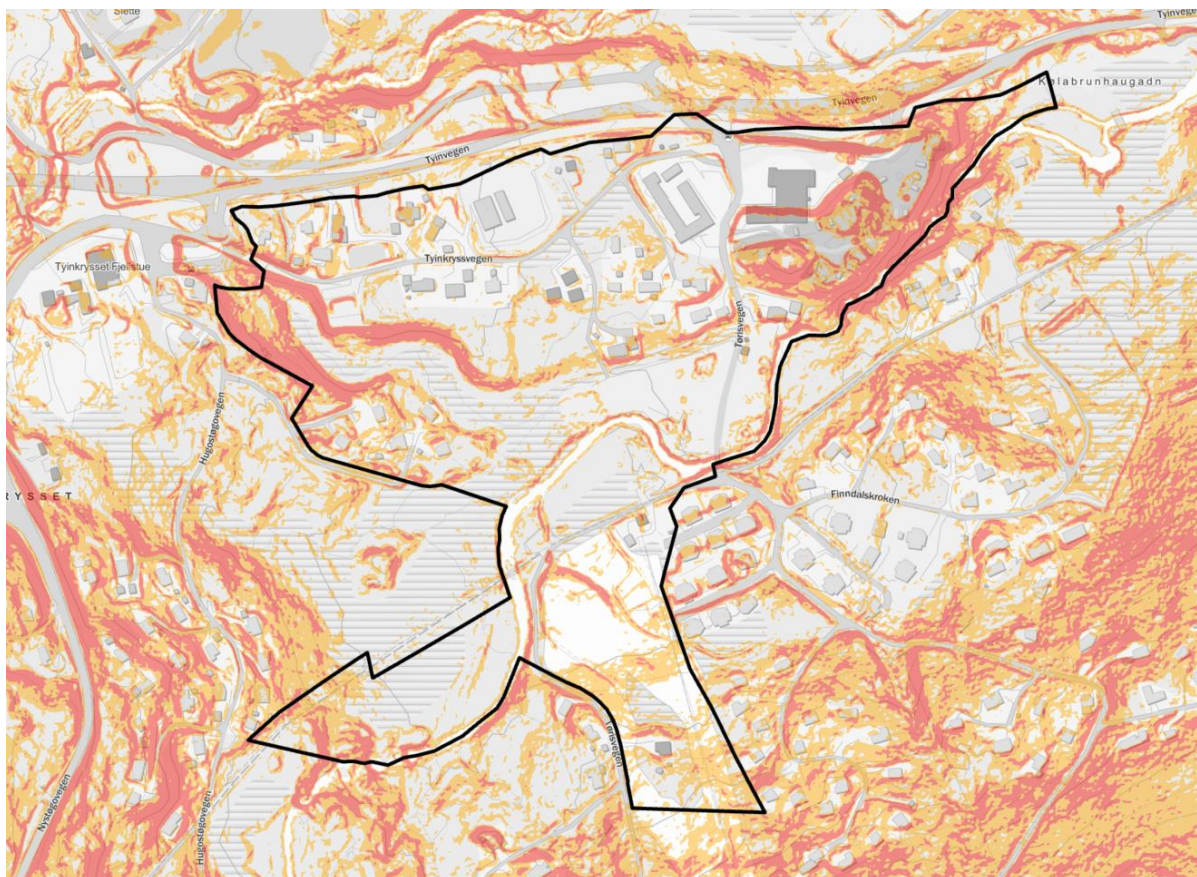
Figur 10: Bildet viser avkjøring til Tyn Fjellstue og bussholdeplassen (bilde: google street view).



Figur 11: Bilde fra bussholdeplassen og østover (bilde: google street view).

Topografi

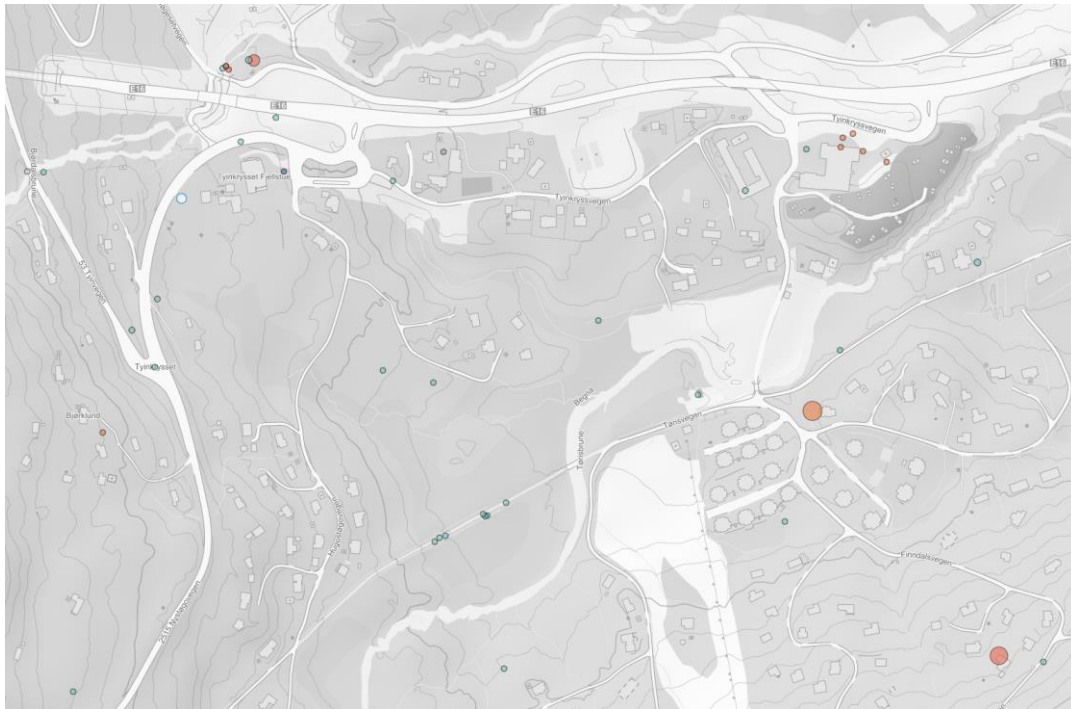
Området er relativt flatt, med enkelte bratte skråninger spesielt i vest og i øst. Terrenget stiger noe fra øst mot vest, fra 831 moh til 856 moh. Vegetasjonen består stort sett av gressmark, kratt, busker og bjørk/løvtrær.



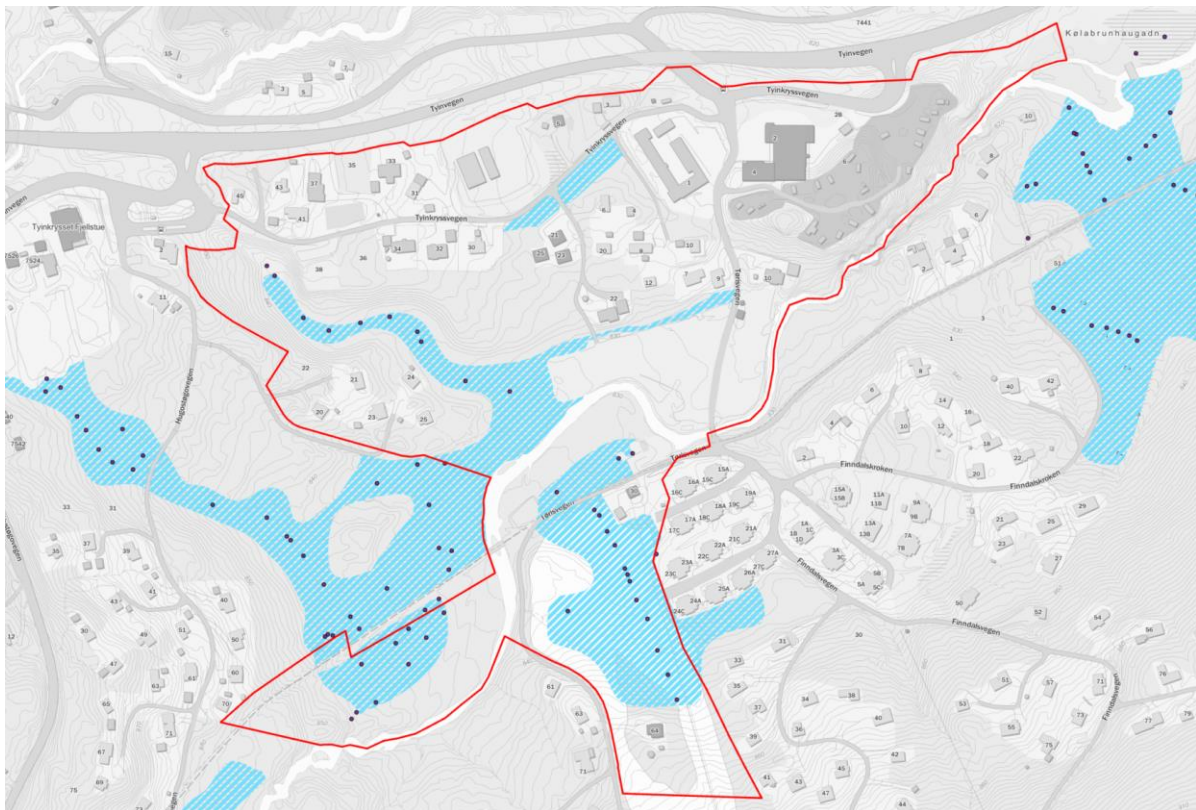
Figur 12: Helningsskart. Røde felt er brattere enn 1:3, oransje felt er 1:3-1:6, grå felt er slakere enn 1:6.

Naturmiljø

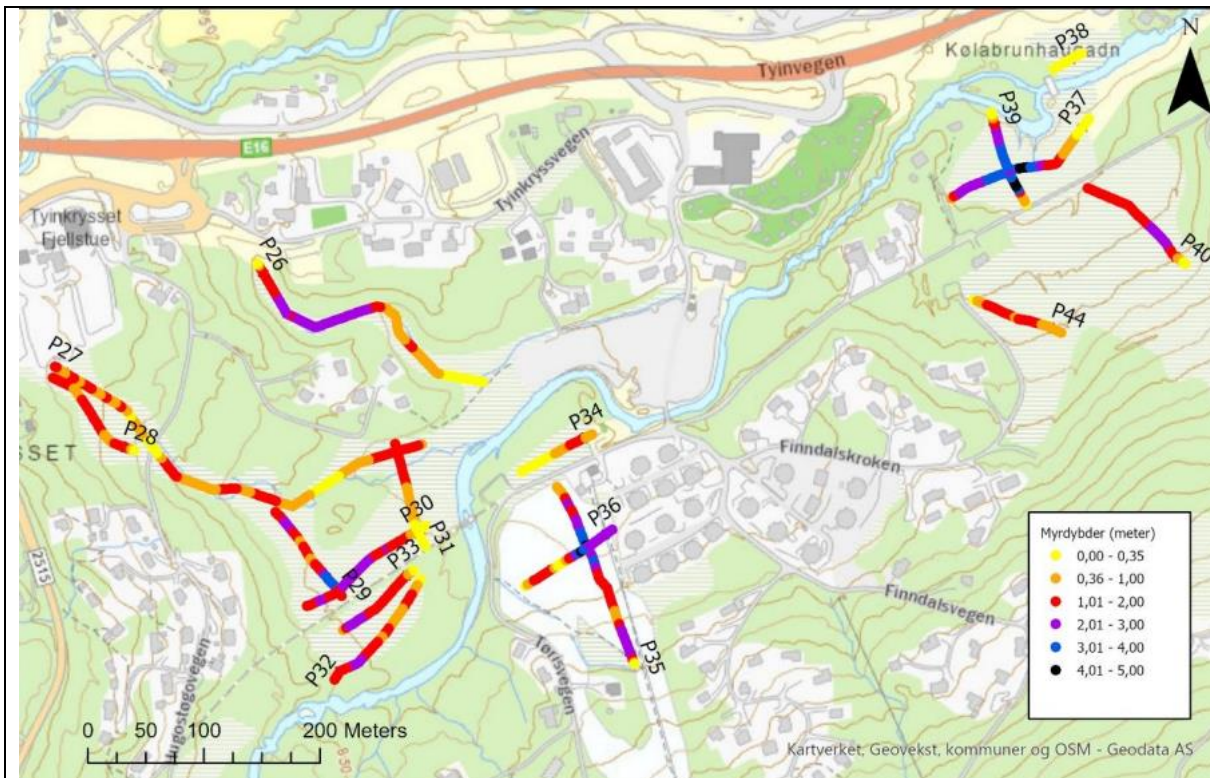
Det er få registreringer i området, mye areal er delvis utbygd og planert/arrondert..
Vår/sommer 2023 ble myr, naturmiljø og vannmiljø kartlagt.



Figur 13: Utsnitt fra artsdatabanken.no. Det er registrert Stolt henrik, Rypebunke (NT) og nordflaggermus (VU) øst i planområdet. Det var ingen funn ved naturmiljøkartleggingen i 2023 i området.



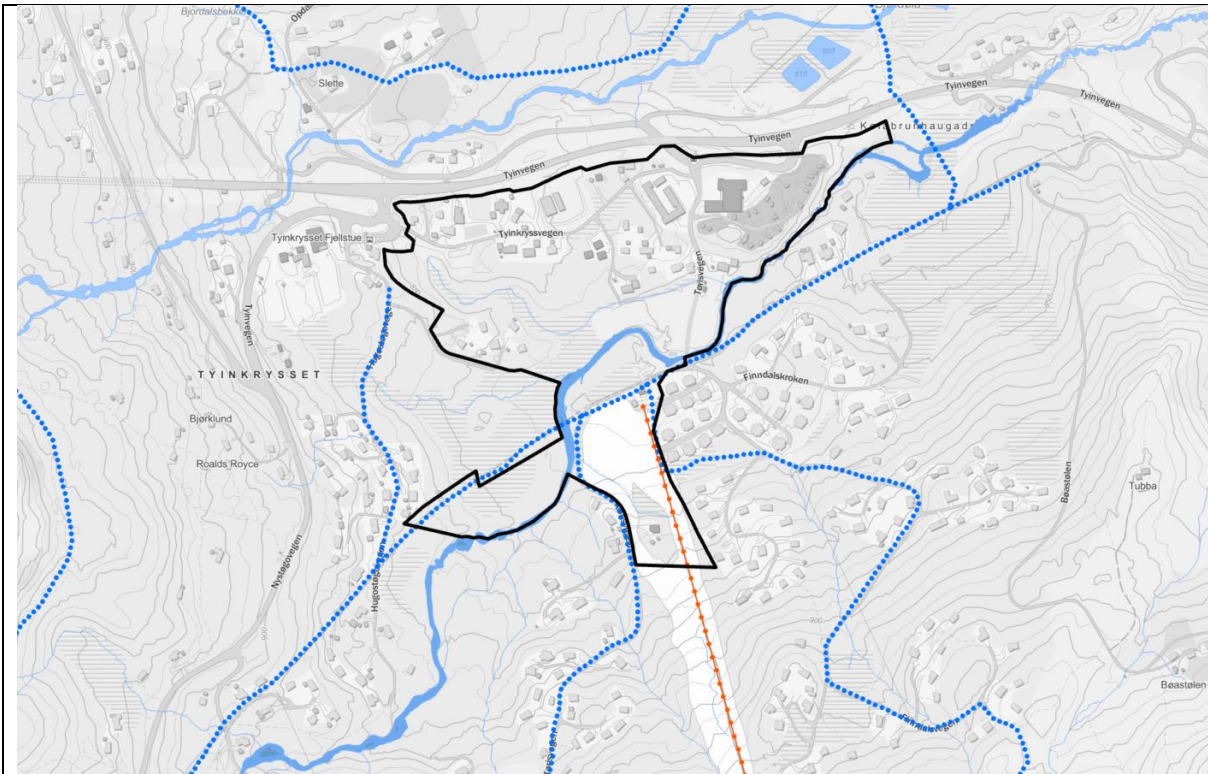
Figur 14: Blå felt viser myr, punktene viser registrerte strekninger.



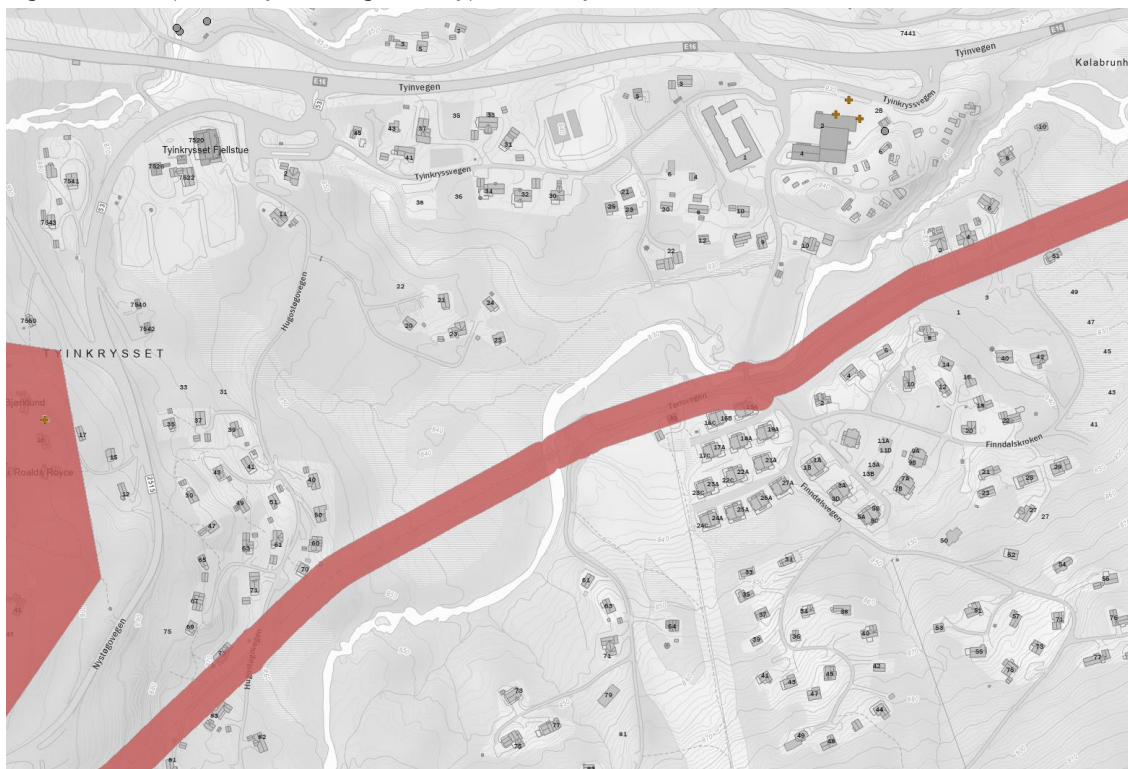
Figur 15: Sammenstilling av myrdybder fra georadarprofilene utført sør for E16.

Friluftsliv

Gjennom området går langrennsløype i Kongevegen, og løyper opp i eksisterende hyttefelt og opp på fjellet. Kongevegen er turdrag sommerstid, og benyttes både til fots og på sykkel. Det er rikelig med friluftsområder- og muligheter i nærområdet, innenfor selve planområdet er det i dag ikke spesielt attraktivt friluftsansen i de ubebygde feltene. Fra området kan man komme seg til ulike stier, f.eks stien mot Sulebu som starter i Synhaug-området eller stinett på nordsiden av europavegen opp mot Tyinvannet og Stølsnøse.



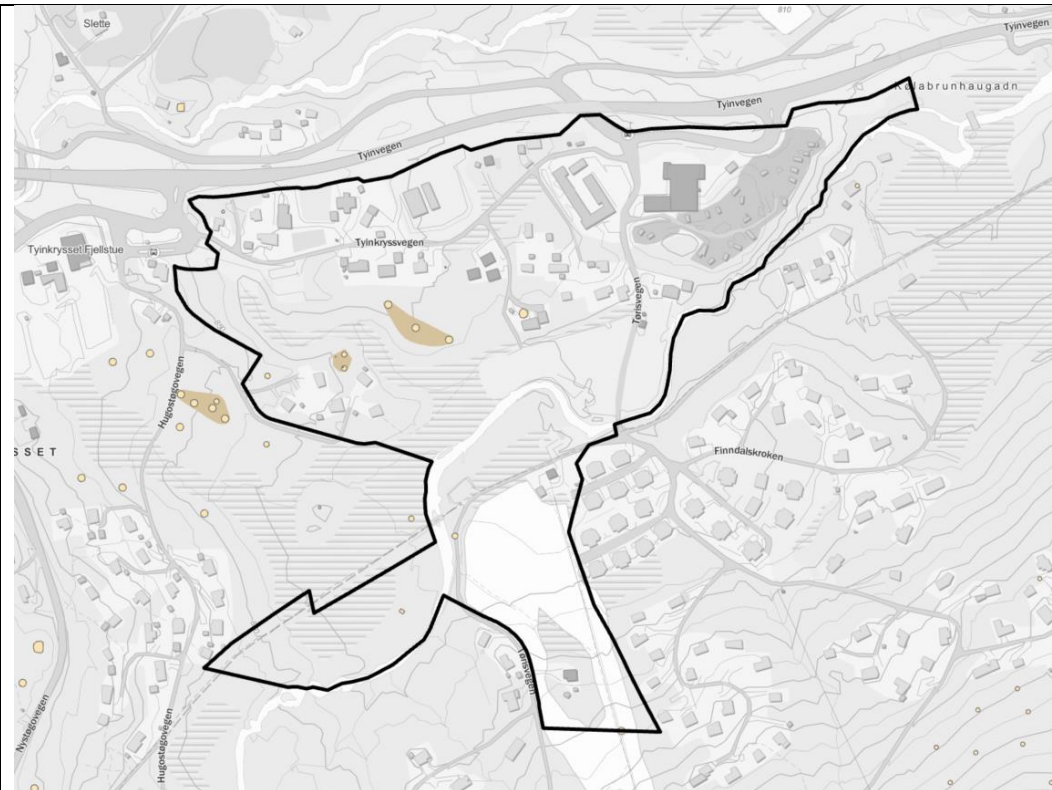
Figur 16: Blå stiplede linjer er langrennsløyper, rød linje er Tørisheisen.



Figur 17: Utsnitt fra www.naturbase.no. Rødt felt viser Kongevegen, kartlagt som svært viktig friluftsområde.

Kulturminner

Området er registrert for kulturminner.



Figur 18: Utsnittet viser registrerte kulturminner. Det er kullgroper, slaggutkast, område med røstet malm ifm jernutvinning og mulig rest av jernvinneanlegg.

Landbruk

Det er ikke landbruk innenfor planområdet, myrområder er registrert som dyrkbar mark.

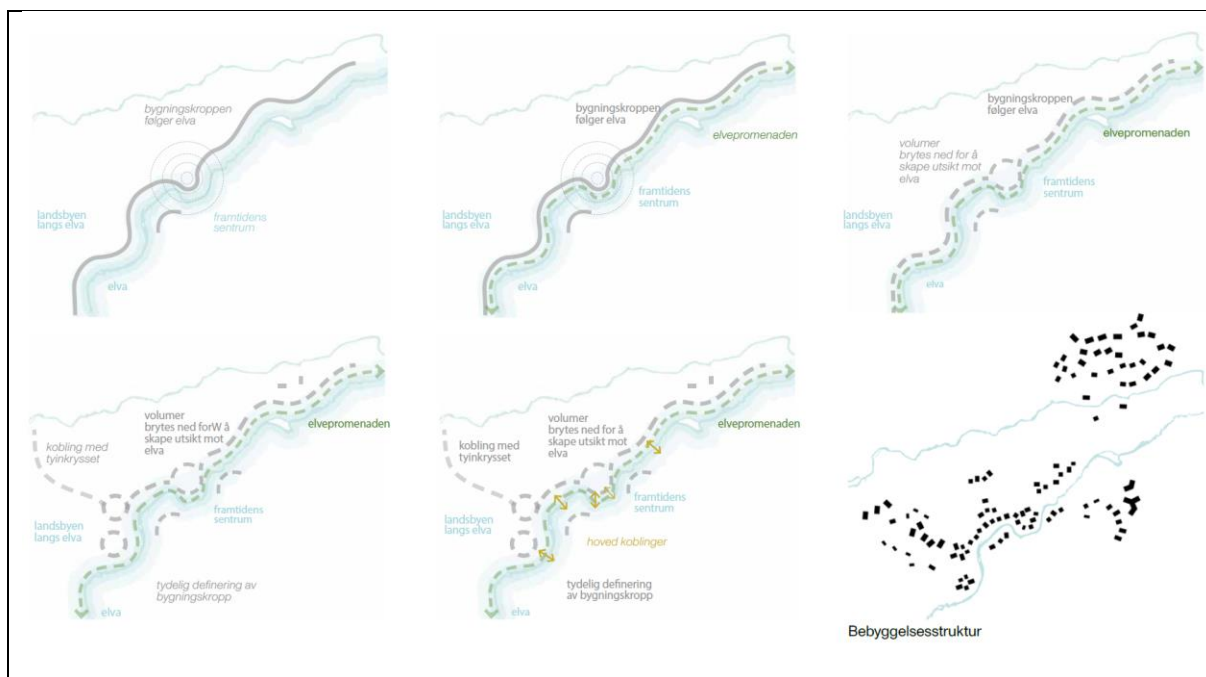


Figur 19: Innenfor området finnes arealtypene myr, lauvskog/impediment og bebyggt areal (www.kilden.nibio.no).



Nordic Office og Architecture har gjort en mulighetsstudie for området. De har sett på en utbygging som vender seg mot Begna, og bruker denne som styrende element for utbyggingsstrukturen. For konseptet er vindforhold, sol/skygge, grå og grønn infrastruktur, utbyggingssoner, bilfrie soner, torg, bygningsplassering og bygningshøyder vurdert. Planen vil bygge videre på konseptet som er vurdert i mulighetsstudien. I tillegg har EcoSign jobbet med masterplan for området i flere omganger.

I arbeidet med denne og tilgrensende planer skal det legges opp til at eksisterende bebyggelse får vinterbrøytet tilkomstveg. Dette kan frigjøre areal som i dag benyttes til vinterparkering, men har liten bruksverdi resten av året.



Figur 21: Illustrasjonen viser konsept for utbygging langs Begna (Nordic Office og Architecture).

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

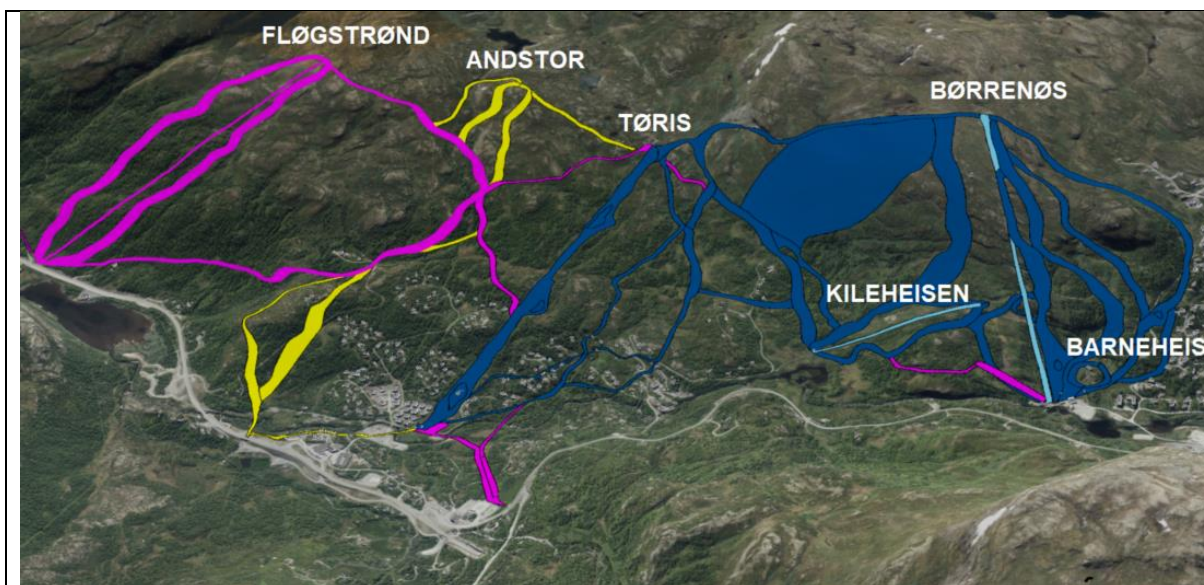
Planen vil legge opp til konsentrert bebyggelse fordelt på delområder, og bygg med opptil 4 etasjer. Det vil legges opp til at bygg har næringsareal på bakkeplan og fritids- og utleieenheter i øvrige etasjer. Parkering vil både være under og på bakkeplan.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det skal tilrettelegges god teknisk infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet i området. Grønn infrastruktur skal ha gode koblinger til omgivelsene.

Planen er svært viktig å se i sammenheng med den langsiktige destinasjonsutviklingen. Dette omfatter den konkrete bebyggelsens kvalitet, lokalisering av ulike aktiviteter/formål, mobilitet og tilrettelegging for løsninger for bygg, anlegg og etterbruk som er klima- og miljøvennlige.

Ny bebyggelse innenfor planområdet bygges etter TEK 17 standard.



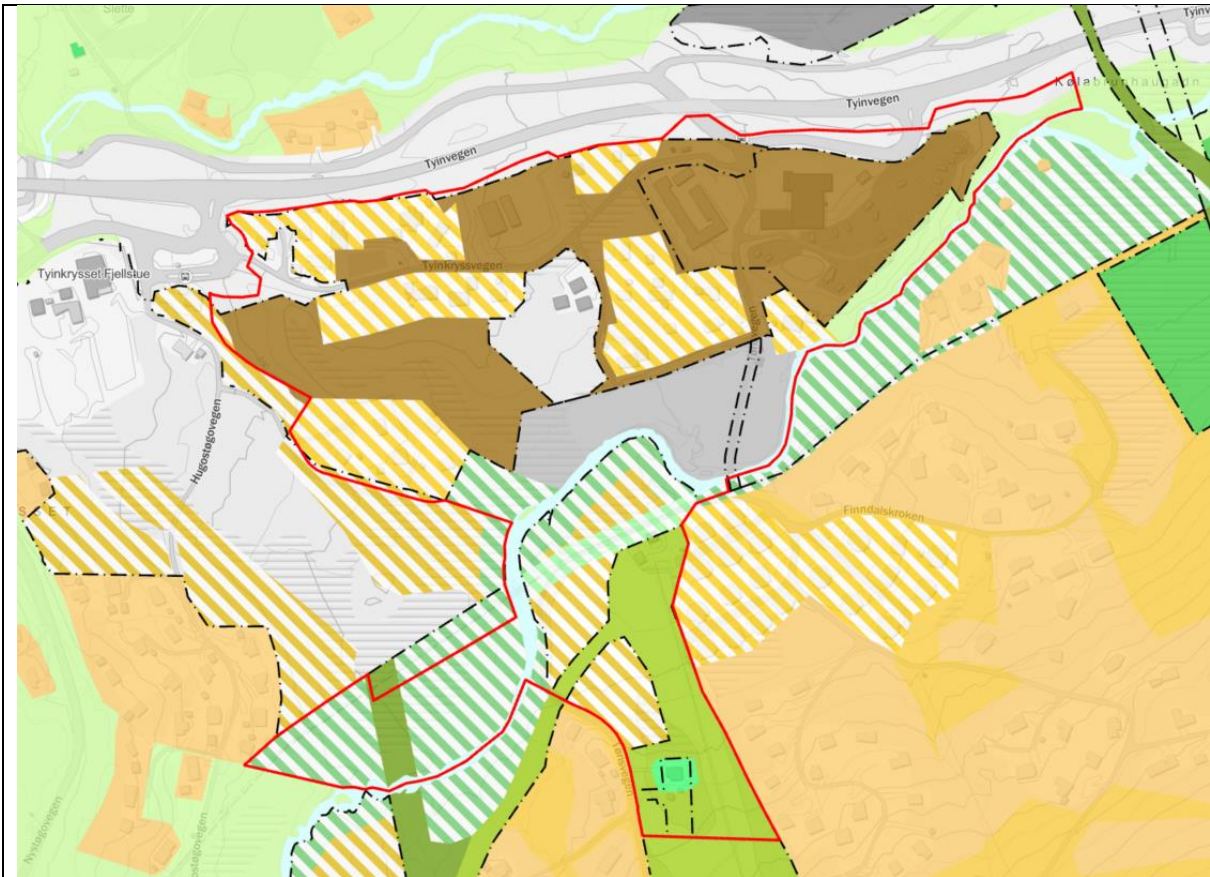
Figur 24: Utsnittet viser langsiktig plan for nedfarter for alpindestinasjonen på Tyn-Filefjell.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

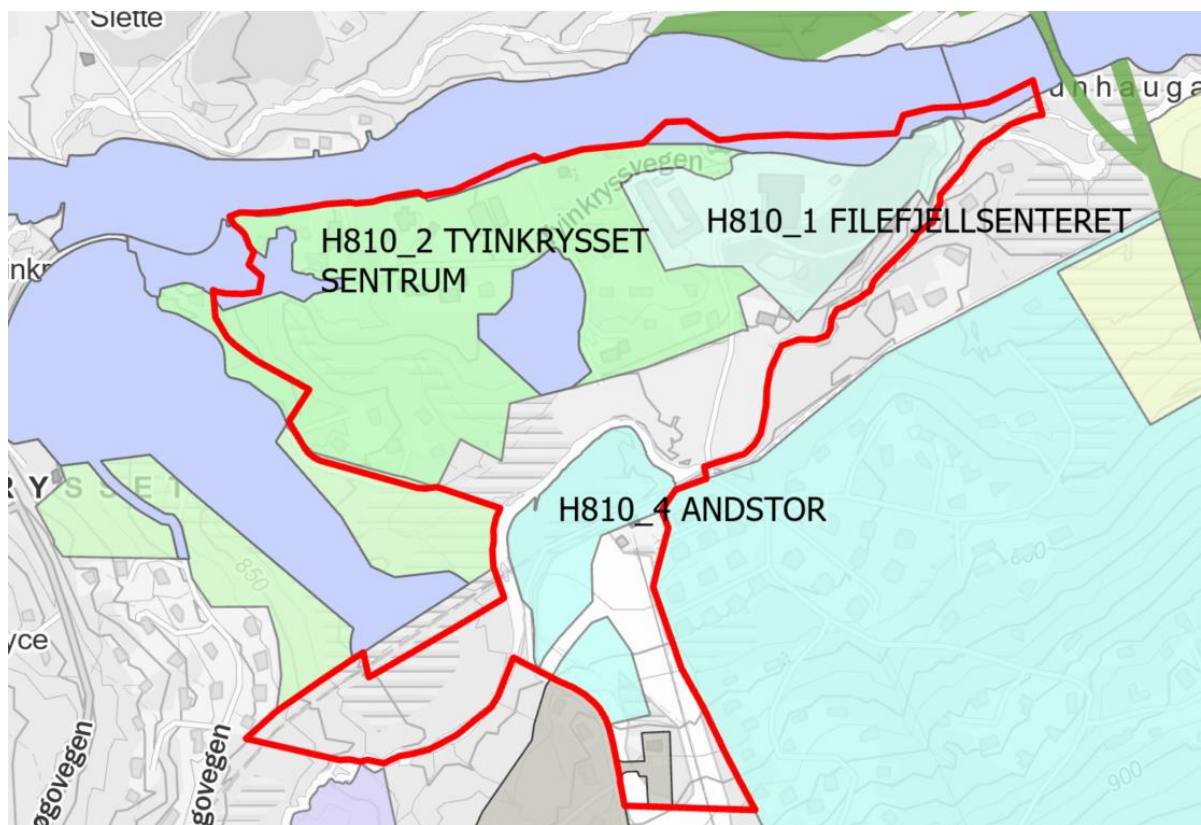
Planen vil legge opp til en videreutvikling og transformasjon av området sammenliknet med dagens situasjon. Områdets funksjoner og utforming er sentralt for utviklingen av Tyn som helårs destinasjon, og henger tett sammen med tilgrensende planer som er under utarbeiding. Den grønne infrastrukturen og naturgitte forhold er grunnleggende premisser for planarbeidet, og utvikling iht til planen vil virke inn på landskap og omgivelser. Mulighetsstudien viser hvordan området kan tilrettelegges på en måte som ivaretar og forsterker eksisterende kvaliteter.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplan for Tyinkrysset 2020-2034 (planID 2015003) er gjeldende overordna plan. Det er mange relevante krav og føringer i kommunedelplanen som gjelder for regulering av planområdet, spesielt knyttet til infrastruktur.



Figur 25: utsnittet viser kommuneplanens formål. Brun er sentrumsformål, gul/hvitstripet er kombinert bygg- og anleggsformål, grønn/hvitstripet er kombinert grønnstrukturformål, grå er parkering og grønn er LNF.



Figur 26: Lilla felt er regulerte områder, grønt og blå felt er områder med krav om regulering.

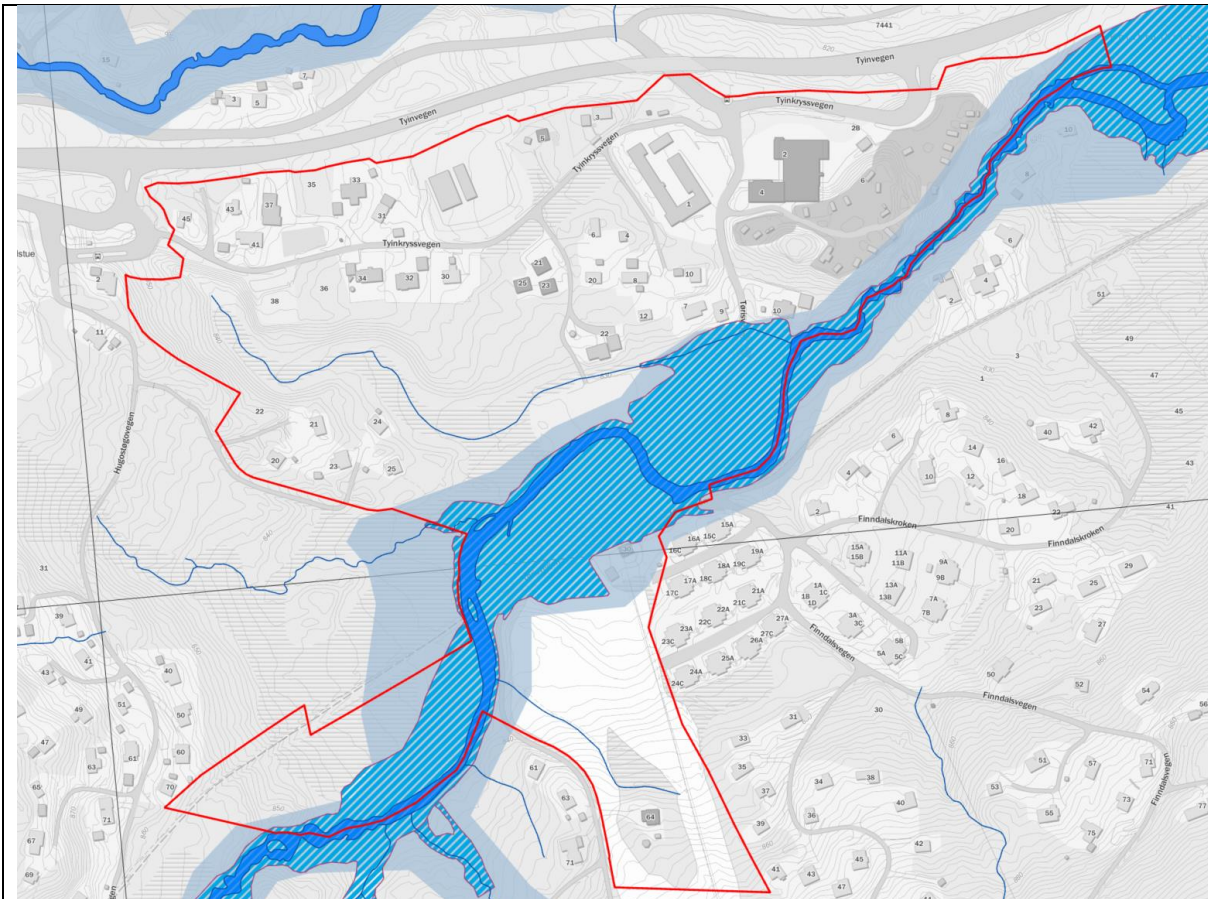


- Ingrid's Hyttegrend, 15.12.2011, et område regulert til fritids- og turistformål (8 utleiehytter, 10 enheter). 3 bygg er etablert og fradelt.
- Busslomme ved Tyinkrysset, 23.5.2013, busslommen ved Tyin Fjellstue
- Tyinkrysset Fjellstue med alpin, 22.4.2015, større reguleringsplan vest for planområdet
- E16 Varpe bru - Nystølen, 24.5.2012, reguleringsplan for E16.

Eiere av nabotomter og eksisterende fritidsboliger.

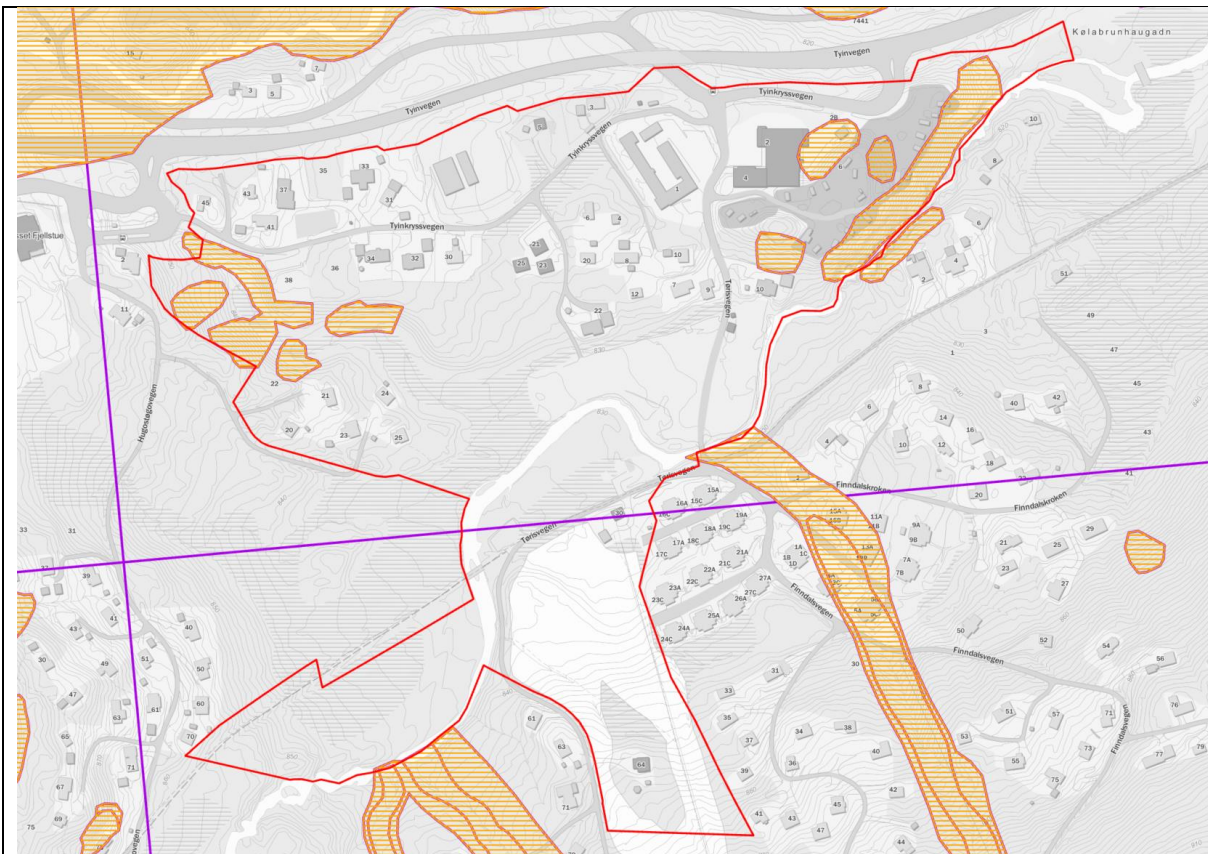
Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget.
Det er gjennomført en egen temautredning for kartlegging av aktsomhetsområder for flom og skred innenfor planområdet.

Planinitiativ_Tyin Sentralområde 15



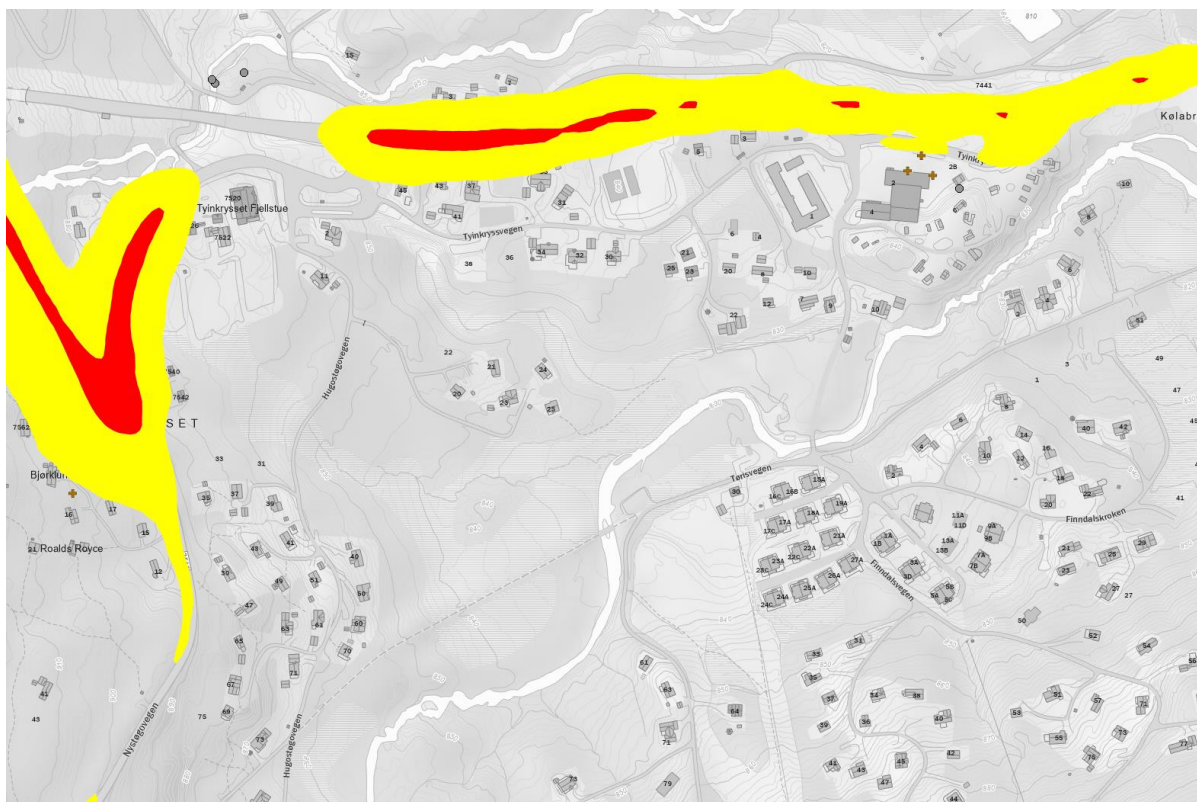
Figur 28: Blått skravert område viser utredet faresone for 200-års flom. Blå sone i bakgrunn viser aktsomhetsområde.

Skred



Figur 27: Skraverte områder viser skredfaresoner.

Støy



Figur 28: Utsnitt fra www.naturbase.no viser støysoner.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart
• Innlandet Fylkeskommune • Statsforvalteren i Innlandet • Statens Vegvesen • NVE • Mattilsynet • Valdres brann- og redningstjeneste IKS • Vang Energiverk KF • Valdres Kommunale Renovasjon IKS • Grunneiere og naboer • Allmennheten varsles gjennom annonse
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
Varsling av planoppstart i brev til grunneiere og naboer, samt offentlige etater. Annonse i lokalavisa. På destinasjonsnivå er det igangsatt en medvirkningsprosess som gjennomføres av Leva (Leva Urban Design), og fase1- innsiktsfasen er ferdig. I tillegg har planfremmer avholdt møter med tur- og løypelag, Tyinkrysset hyttevel og grunneiere.
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt
Pbl §4-2 setter rammer for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Nærmere regler framgår av KU-forskriften (KUF). KUF §6 og §8 med vedlegg I og II gir uttømmende opplysning av hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Planinitiativet er i hovedsak i tråd med overordna føringer, og er ikke i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser. Planen kan utløse krav om konsekvensutredning etter KUF. Særlig dreier dette seg om arealet avsatt til parkeringsplass i kommuneplanen, men også avgrensingen av og konkret innhold i andre formål ift. kommunedelplanen. Ved utforming av planforslaget vil det vurderes om foreslått arealbruk krever konsekvensutredning. For området er det sommer/høst 2023 gjennomført naturmiljøkartlegging, myrkartlegging og vannmiljø inkl. flom. Det er derfor allerede utarbeidet et godt grunnlag for å kunne vurdere konsekvenser av planens foreslåtte tiltak. Virkninger av planen vil bli vurdert i planbeskrivelsen.