



Nord-Aurdal kommune

Sak: 17/1943
JournalpostID: 19/11875
ArkivID: PlanID -
0542DR249, K2 -
L12, GBNR - 92/101
92/102
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 08.10.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
057/19	Planutvalget	17.10.2019

Reguleringsplan Grønkinn - 2. gangs behandling

Vedlegg:

09.10.2019	Grønkinn_bestemmelser_2. gangs behandling	225714
09.10.2019	Grønkinn_høringsuttalelser samlet_1. gangs off. ettersyn	225715
09.10.2019	Grønkinn_plan_1. offentlige ettersyn	225716
09.10.2019	Grønkinn_planbeskrivelse_28032019	225717
09.10.2019	Grønkinn_utvalgte flyfoto og planutsnitt_03102019	225718
09.10.2019	Grønkinn_VA plan_26032019	225719
09.10.2019	Grønkinn_veg_lengdeprofil veg_25032019	225720

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan Grønkinn skal legges ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Gjelder område H29 avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2024. Behandlet 1. gang i planutvalget 11.04.2019, saksnr. 016/19.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan Grønkinn ble behandlet 1. gang i planutvalget 11.04.2019 og lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn med frist 01.08. Det kom 10 uttalelser til saken. En av disse var mest som praktisk spørsmål å regne, og er derfor kvittert ut av kommunedirektøren med epost. I det videre følger en redegjørelse uttalelsene med kommunedirektørens kommentarer.

Direktoratet for mineralforvaltning, 05.06.2019

Ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

Statens vegvesen, 05.07.2019

Ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

Norges vassdrags og energidirektorat, 03.07.2019

Generell tilbakemelding. Minner om hensyn som må tas gjennom planleggingen.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

Oppland Fylkeskommune, 05.08.2019

Rammer og premisser for planarbeidet

Bemerket at det i planbeskrivelsens pkt 2.1 angis at det ikke er noen regionale føringer for dette området. Påpeker at det foreligger flere slike styringsdokumenter og viser bl.a. til Regional planstrategi 2016-2020 (Mulighetenes Oppland i en grønn framtid), Regional plan for klima og energi 2013–2024 og Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2018-2022.

Viser til veileder T-1450 (2005) Planlegging av fritidsbebyggelse, og anbefaler at denne legges til grunn i planarbeidet. Viser til at det i plandokumentene for kommuneplanens arealdel (fra 2017) fremgår et anslag på 16 nye hytter for dette området, men at det i planforslaget legges opp til en dobling av dette antallet. Bemerket at det er positivt med fortetting, så sant området syntes egnet og tåler fortettingen. Det forutsettes imidlertid at kommunen foretar noen vurderinger, sett opp mot de fremtidige byggeområdene og særlig i forhold til de tomteanslag som er angitt i kommuneplanens arealdel.

Bratte tomter og landskapshensyn

Viser til at det i veilederen Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet 2005) gis klare anbefalinger til terrengtilpasning. Der står det at områder brattere enn 1:4 ikke anbefales utbygget. Enkelte regulerte tomter er anlagt i særlig bratt terreng.

Fylkeskommunen mener denne store utbyggingen må planlegges slik at det blir minst mulig unødvendige inngrep i terrenget og at bygningene tilpasses landskap og terreng etter beste evne. Oppland fylkeskommune ber kommunen vurdere enkelte av tomtene med hensyn til egnethet i forhold til de terrengmessige forholdene. Områder med terreng mellom 1:4 og 1:6 skal bygges ut med bygninger som tar spesielle hensyn til terrengtilpasning. Plassering av hytter i landskapet og terrenget er avgjørende for hvordan området vil fremstå som ferdig bygget. Det savnes derfor ytterligere vurderinger i forhold til dette, som f.eks. illustrasjoner som viser både fjern- og nærvirkning av utbyggingen.

Energiløsninger

Viser til sin uttalelse ved varsel om oppstart, hvor det ble bedt om at Regional planstrategi 2016-2020 - Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid brukes aktivt i planleggingen. Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling er et viktig satsningsområde i Oppland, og med bakgrunn i dette savnes tydeligere tiltak for klima- og miljøløsninger i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Medvirkning

Planforslaget legger til rette for fortetting i et etablert hytteområde. Plan og bygningsloven legger vekt på at det skal tilrettelegges for aktiv medvirkning i planprosesser. I fortettingsplaner er dette særlig viktig, for å sikre forutsigbarhet for de som allerede er etablert i området og for å unngå unødige konflikter. I sin uttalelse ved varsel om oppstart uttrykte fylkeskommunen forventning om at planbeskrivelsen redegjør for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta. Fylkeskommunen kan ikke se at prosess for medvirkning fremgår av planbeskrivelsen eller at dette forholdet er vektlagt i særlig grad gjennom reguleringsprosessen.

VA-plan

Det fremgår at det er utarbeidet VA-plan, uten at denne syntes være vedlagt plandokumentene ved oversendelse. Det forutsettes at det med utgangspunkt i VA-plan er

tatt nødvendige hensyn med hensyn til hva som bør innarbeides og sikres i reguleringsplan.

Overvann

I forbindelse med utarbeidet ROS-analyse fremgår det at økt nedbør kan ha en viss betydning i forhold til overvann og at dette kan løses med riktig dimensjonering av overvannsløsninger og flomveger. Det går to bekkedrag gjennom planområdet. Atkomstvegen i sør til planlagte hytter krysser disse bekkene, og det er viktig at overvannsløsninger sikres med hensyn til tilfredsstillende dimensjonering. Dette fremgår i liten grad av planbestemmelsene. Fylkeskommunen ber om at dette i større grad ivaretas i planbestemmelsene.

Adkomst

Det forutsettes at planlagte avkjøring fra Danbuvegen er i samsvar med de krav som foreligger med hensyn til sikt osv. Det bør videre vurderes behovet for innarbeidelse av vendehammerer på plankartet, i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Kommunedirektørens kommentarer

Rammer og premisser for planarbeidet

Kommunedirektøren deler fylkeskommunens syn når det gjelder regionale planer og omtalen av disse i planbeskrivelsen. Det er en svakhet ved planbeskrivelsen at plankonsulenten ikke har tatt med dette til tross for at fylkeskommunen eksplisitt nevner dem i sin uttalelse til varsel om oppstart.

Kommunedirektøren er kjent med de forhold fylkeskommunen nevner. Anslaget på 16 nye tomter ble belyst ved 1. gangs behandling av planforslaget, f.ø. vil kommunedirektøren vise til kommentar til uttalelse fra Mette Marit G. Jensen og Anne Karin Elisenberg senere i denne saksfremstillingen. I tillegg skal det nevnes at kommunedirektøren nylig har utført en opptelling av antall fritidsboliger innenfor en gitt grense på Aurdalsåsen. Avgrensningen for opptellingen fremgår på s. 14 i vedlegget *Grønkinn_utvalgte flyfoto og planutsnitt_03102019*. Opptellingen er utført etter mangeårig ønske fra Aurdalsåsen hytteforening. Opptellingen viser at det p.t. er om lag 500-600 regulerte ubebygde tomter for fritidsbebyggelse på Aurdalsåsen. Kommunedirektøren deler fylkeskommunens syn på at høy utnyttelse og fortetting er positivt så fremt området er egnet og tåler det. I dette området mener kommunedirektøren høy utnyttelse både er viktig og riktig.

Bratte tomter og landskapshensyn

Bratte tomter og terrengutslag er et viktig og gjentakende tema som blant annet ble diskutert ved planutvalgets befaring på Aurdalsåsen i juni. Som fylkeskommunen bemerker står det om dette i veilederen for fritidsbebyggelse (T-1450). At det ikke bør bygges i terreng brattere enn 1:4 fremgår også i *Valdres - Rettleiar i byggeskikk og tipassing til landskap*. Også i retningslinjene til kommuneplanens arealdel er det sagt noe om dette;

Retningslinje 1, pkt.3;

Reguleringsplanar skal utarbeidast med utgangspunkt i ei landskapsanalyse. Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst muleg grad unngår skjeringar og fyllingar. Bygningar må vera tilpassa tomta og ikkje omvendt.

Vurderingene som nevnes er ikke gjort uten grunn. Det er et ønske å begrense terrenginngrepene. Problemene melder seg imidlertid når folk kjøper fritidsboligen før tomten og det kan være snakk om fritidsboliger med standardmål kjøpt fra kataloger. Resultatet blir fort at tomten må tilpasses bygget og ikke omvendt. Fritidsboligene i dag er også større enn hva de generelt var tidligere. Plassering av disse byggene medfører uunngåelig terrengrep av en viss størrelse og det er eksempler på tomter der det er sprengt og fylt ut i så stor grad at det knapt er snakk om gjenværende eksisterende terreng. Det er og en rekke eksempler på planer som må endres ettersom utbyggerne oppdager at det som er regulert ikke lar seg gjennomføre i praksis eller at det vil medføre uhenksommessig store terrenginngrep. Å sikre god terrengtilpassing fordrer etter kommunedirektørens syn større grad av detaljering på et

tidlig stadium i planprosessen. Likevel må det bemerkes at inngrep i bratt terreng nødvendigvis gir større utslag. Kommunedirektøren har lagt inn bilder som synliggjør utfordringer knyttet til terreng og skjæring/fylling på s. 17-20 i vedlegget *Grønkinn_utvalgte flyfoto og planutsnitt_03102019*.

Kommunedirektøren deler fylkeskommunens ønske om visualiseringer av planforslag som dette. Det er imidlertid ikke stilt krav om det ved utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel eller gjennom planarbeidet. Skal det være aktuelt nå mener kommunedirektøren planutvalget eksplisitt må be om dette for å få belyst planforslaget bedre. Videre er det - slik det også fremgår av *Valdres - Rettleiar i byggeskikk og tipassing til landskap* – viktig å bemerke at slike visualiseringer stiller krav til ressurser og kunnskap hos utbygger og at tiltaket *kan* fremstilles som mer eller mindre omfattende enn realiteten, alt avhengig av intensjon.

Det er kommunedirektørens anbefaling at en diskusjon rundt disse forholdene utredes og belyses ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel.

I sin uttalelse nevner fylkeskommunen eksplisitt tomt 19 og 20 samt eiendom 91/233 som potensielt konfliktfylte i forhold til uheldige terrenginngrep. Tomt 20 er svært langstrakt og har i bredde kun 12 meter bebyggbart areal. Kommunedirektøren merket seg selv disse tomtene før planen ble fremmet for 1. gangs behandling og stilte seg spørsmål ved hvordan det praktisk ville la seg gjøre å bebygge dem med bestemmelsenenes føringer. Kommunedirektøren utførte følgelig en snittstudie av tomt 20 og fant at det vil la seg gjøre å plassere en fritidsbolig innenfor bredden på 12m uten for omfattende terrenginngrep.

Energiløsninger

I Regional planstrategi 2016-2020 - Mulighetens Oppland i ei grønn framtid heter det bl.a. under pkt. 4.1;

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine.

Under pkt. 4.1.1 fremgår det at;

Oppland er landets største hyttefylke og har et stort og økende antall fritidsinnbyggere. Bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling relatert til fritidsinnbyggere vil være et viktig utviklingsområde.

Under pkt. 4.2.1 om prioriterte regionale planer heter det at;

Planarbeidet bør også gi svar på videreutvikling av næringsmuligheter relatert til fritidsinnbyggere. Videre bør planarbeidet vise miljøvennlig utvikling av fritidsområder, hytteutbygging og løsninger for bosetting i tråd med framtidige behov, samtidig som integreringsperspektivet blir ivaretatt.

Fylkeskommunen savner tydeligere tiltak for klima- og miljøløsninger i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Det er kommunedirektørens oppfatning at etablering av flere fritidsboliger på Aurdalsåsen nødvendigvis vil innebære at mer natur blir endret til annet formål og at flere kjører bil til fritidsboligene sine. Kommunedirektøren er ikke kjent med at det foreligger tanker om kollektivtransport eller andre former for felles transport tilknyttet Aurdalsåsen eller andre destinasjoner for fritidsbebyggelse i Nord-Aurdal kommune. Kommunedirektøren ser gjerne konkretisering av tiltak fylkeskommunen mener bør innarbeides i planforslaget for bedre bærekraft i planen.

Medvirkning

Kommunedirektøren deler fylkeskommunens syn og tar det til orientering. I sin uttalelse til

oppstartsvarselet skrev fylkeskommunen følgende;

Vi forventer at planbeskrivelsen gjør rede for medvirkningsopplegget og hvordan man har lagt til rette for medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging for å kunne delta.

Det er en svakhet ved planbeskrivelsen at plankonsulenten ikke har tatt med dette til tross for at fylkeskommunen eksplisitt nevner det i sin uttalelse. For øvrig vises det til kommunedirektørens saksfremstilling ved første gangs behandling av saken der forhold knyttet til medvirkning særskilt ble trukket frem.

VA-plan

Ved oversendelse av planmaterialet henviste kommunedirektøren til planmaterialet på kommunens hjemmeside og anså dette tilstrekkelig. Kommentaren tas til orientering og VA-plan vil heretter bli vedlagt ved fremtidige oversendelser.

Overvann

Kommunedirektøren tar uttalelsen til orientering og viser for øvrig til kommentarer knyttet til fylkesmannens uttalelse.

Adkomst

Tas til orientering. Når det gjelder vendehammer mener kommunedirektøren det vil være tilstrekkelige muligheter for å snu ved internveger og avkjøringer til de ulike eiendommene.

Fylkesmannen i innlandet, 25.07.2019

Friluftsliv

Viser til at det i plankartet er avsatt egen trasé for skiløype, med egne bestemmelser for tilrettelegging for maskinkjøring av skiløype. For arealene avsatt til LNF heter det i planbestemmelsene at det kan etableres skiløyper også der, med nødvending rydding/opparbeiding slik at skiløypa kan maskinprepareres. Slik fylkesmannen ser det, uthuler bestemmelsen for LNF formålet med å avsette en egen trase til skiløype. I praksis kan det, i henhold til planbestemmelsene, ryddes og planeres for maskinpreparert løype i alle arealene som ikke er avsatt til bebyggelse. Med erfaringer fra nødvendige terrenginngrep for å tilrettelegge for moderne skiløypemaskiner vil dette i praksis kunne åpne for omfattende terrenginngrep i hele planområdet. Dette kan skape grunnlag for uforutsigbarhet og fremtid uenigheter om hvordan planbestemmelsen skal tolkes i praksis.

Overvann

Slik fylkesmannen tolker kartet, vil vegen ha to kryssinger av bekkedrag innenfor planområdet. I ROS-analysen påpekes det at klimaendring og økt nedbør kan ha en viss betydning i forhold til overvann, grunnet hyppigere og kraftigere regnvær (og økt årsnedbør). Det vises til at dette kan løses med riktig dimensjonering av overvannsløsninger og flomveier. Dette er også gjengitt i planbeskrivelsen, hvor det påpekes at dette skal tas inn i reguleringsbestemmelsen. Vi kan ikke se at dette er innarbeidet i planbestemmelsene. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om kunnskapsgrunnlaget for vurdering av elv-/bekkeløp er tilfredsstillende, samt om bestemmelsene i stor nok grad sikrer overvannshåndtering.

1.

ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse. Denne er en integrert del av planbeskrivelsen basert på rundskriv fra DSB. Analysen viser klimaendringer (økt nedbør), radongass og ulykke med myk trafikant krever nærmere vurdering.

Fylkesmannen mener risiko og sårbarhetsanalysen dekker minstekrav satt til en slik analyse, men oppfordrer kommunen sterkt å basere fremtidige analyser på DSB veileder - samfunnsikkerhet i kommunens arealplanlegging. Fylkesmannen tar ellers vurderinger gjort av kommunen til etterretning.

2.

Plankart

Frisiktsoner og høyspentanlegg er lagt inn i plankartet med hensynssoner. Registrerte elve-/bekkeløp gjennom planområdet er ikke markert i plankartet, og krysser tilkomstvei i planforslaget. Planbeskrivelsen viser til at det ikke er markerte bekker eller lignende som blir berørt av utbyggingsområder. Fylkesmannen mener planforslaget legger opp til økt bruk av området, og ber kommunen på bakgrunn av dette vurdere om det er behov for økt kunnskapsgrunnlag for å unngå uheldige tiltak i/nær områder utsatt for flom.

Bestemmelser

Bestemmelsene regulerer overflatevannshåndtering gjennom punkt 1.7. Fylkesmannen viser til risiko og sårbarhetsanalysen som fremhever at klimaendringer og økt nedbør kan være en utfordring for planforslaget, og ber kommunen vurdere om bestemmelsen i stor nok grad sikrer at overflatevann håndteres tilfredsstillende.

Kommunedirektørens kommentarer

Friluftsliv

Kommunedirektøren deler fylkesmannens syn. I bestemmelsene som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn lød bestemmelsene knyttet til LNFR som følger;

3.1 I friluftsområdene kan det anlegges skiløyper og turstier. Eksisterende stier i byggeområdene kan flyttes til friluftsområdene, der de kan opparbeides. Det kan foretas nødvendig rydding / opparbeiding slik at skiløypa kan maskinprepareres. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

Kommunedirektøren er enig med fylkesmannen om at dette kan skape rom for usikkerhet og i ytterste fall medføre en bred skiløype med tilhørende terrenginngrep innenfor arealene avsatt til LNFR. Forhold knyttet til skiløypetraseen er allerede knyttet til pkt. 1.19. Kommunedirektøren foreslår følgende at 3.1 endres til;

3.1 I friluftsområdene kan det anlegges enkle turstier. Det kan foretas nødvendig rydding/opparbeiding. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

Overvann

Kommunedirektøren deler fylkesmannens syn. Den nye adkomstvegen til vestre del av planområdet vil krysse to bekker hvorav en innebærer hensynssone flom. Det må innarbeides hensynssone for flom i plankartet og gjennom bestemmelsene må det sikres at rør som etableres under den nye adkomstvegen er riktig dimensjonert. Kommunedirektøren foreslår innarbeidelse av følgende rekkefølgebestemmelse;

Før det gis igangsettingstillatelse skal hydrolog ha utført beregninger for riktig dimensjonering av stikkrenner for adkomstveger.

ROS-analyse

Uttalelsen tas til orientering.

Plankart

Uttalelsen tas til orientering. Av hva kommunedirektøren kan finne er det ikke forhold utover adkomstvegen som skulle tilsi utfordringer knyttet til flom. NVE har ikke kommet med annet enn standardsvar til saken. For øvrig vises det til kommentar knyttet til overvann.

Bestemmelser

Uttalelsen tas til orientering. For øvrig vises det til kommentar knyttet til overvann.

Pål Gundersen 05.06.2019

Gjelder også uttalelse 20.06.2019. Uttalelsen er et praktisk spørsmål knyttet til vann og avløp.

Kommunedirektørens kommentar

Kvittert ut med epost 07.08.2019.

Svein og Randi Dyrhaug, 05.06.2019

Eirere av 92/190 og 92/156, den ene eiendommen på 1daa den andre 1,950 daa, dvs 2,950 daa til sammen. Viser til at de to tomtene i planforslaget er slått sammen til 92/190 og at denne er angitt som 2,2 daa. Lurer på om resten av tomten er tenkt ekspropriert, og om det i så fall innebærer en erstatning for de resterende 0,75 daa. Har ingen innvendinger mot planen, men regner med at det blir lagt til rette for at de kan kobles til vann og avløp.

Kommunedirektørens kommentar

92/156 var tidligere sirkeleiendom. Av hva kommunedirektøren kan finne er 92/190 kjøpt som tilleggsareal til denne. Kommunedirektøren har hatt dialog med plankonsulenten og kommunens matrikkelfører vedr. eiendommene. All den tid 92/190 er kjøpt som tilleggsareal til 92/156 mener kommunedirektøren det er riktig å vise de to som en eiendom når det nå utarbeides en reguleringsplan for området. Kommunenes matrikkelfører har utarbeidet en skisse som ble sendt plankonsulenten i forbindelse med med oppmåling av 92/157, tolket ut fra skylddelingsforretningene for 92/157, 92/156 og 92/190. Eierne kunne imidlertid ikke møte ved oppmålingsforretningen 92/157, eiendommen er dermed ikke ferdig oppmålt. Forholdet er vist på s. 16 i vedlegget *Grønkinnt utvalgte flyfoto og planutsnitt 03102019*. I planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn synes den vestlige grensen for eiendommen å være trukket for langt øst. Grensene må vises iht. skisse fra matrikkelfører før planen kan vedtas. Arealformål forblir som i planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

De 2,2 daa som det siktes til i høringsuttalelsen er ikke eiendommens reelle størrelse, men angir kun areal avsatt til byggeformål fritidsbebyggelse. Resterende 0,75 daa er således fortsatt del av eiendommen, men innebærer annet arealformål.

Forhold knyttet til vann og avløp er håndtert gjennom bestemmelsenes pkt. 1.10 og 1.11;

1.10 All bebyggelse må tilkobles felles offentlig godkjent vannforsyningsanlegg for Aurdalsåsen.

1.11 Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger, eller for utvidelse av eksisterende, skal de være tilknyttet offentlig godkjent vann- og avløpsnett.

Konrad Martinsen 27.04.2019

Eier av 92/117. Viser til tidligere skisser i planprosessen der det var satt av et areal til parkering øst for eiendommen 92/117. Ber om at dette blir tatt inn igjen i planforslaget da parkering gjenspeiler arealets faktiske bruk.

Kommunedirektørens kommentar

All den tid parkering er arealets faktiske bruk og Martinsen har kjøpt det som tilleggsareal til sin eiendom, tas ønsket til følge.

Mette Marit G. Jensen og Anne Karin Elisenberg, 21.06.2019

Eiere av 91/325. Formålet med uttalelsen er å få den delen av eiendommen som inngår i det nordøstre hjørnet av planforslaget avsatt til fritidsbebyggelse. Viser til at arealet i planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn er vist som friluftsmål selv om det i kommuneplanens arealdel inngår i H29 som er avsatt til fritidsbebyggelse. Skriver at eiendommen har vegrett over Auståsvegen og kan knyttes til vann og avløp i området. Mener det er hensiktsmessig for alle at det ikke må fremmes egen reguleringsplan for eventuell bebyggelse for denne delen av H29 og at tilrettelegging for flere eiendommer for fritidsbebyggelse ikke vil være til hinder for skiløyper, turgåere etc.

Kommunedirektørens kommentar

Som det fremgår av høringsuttalelsen har dette hjørnet av planforslaget til nå vært avsatt til formål friluftsliv. Hjørnet er imidlertid bare en liten del av hele eiendommen 91/325 som ligger langs nordsiden av H29. I kommuneplanens arealdel er tilnærmet hele denne eiendommen avsatt til *fritidsbebyggelse fremtidig*, angitt som H34. Dette fremgår av planutsnitt på s. 15 i vedlegget *Grønkinntvalgte flyfoto og planutsnitt 03102019*. Som fylkeskommunen skriver i sin uttalelse og som det ble opplyst ved første gangs behandling av planforslaget ble det ved behandling av H29 under arbeidet med kommuneplanens arealdel i utgangspunktet åpnet for «(...) 11 nye hyttetomter på eigedom 92/102 og utviding/fortetting/deling av store tomter rundt 92/215 og på 92/101 (byggeområde H29).» Kommunedirektøren mener imidlertid det er ønskelig med tett utnyttelse fremfor å ta hull på nye områder. I dette tilfellet er det også snakk om et område innenfor satsingsområde, nærhet til Danebu og skianlegg, tilknytning til kommunal VA m.m. Høy utnyttelse stiller imidlertid krav om at utbyggingen ikke går på tvers av andre kvaliteter i området, som skiløyper, naturhensyn, etablerte turstier m.m. I tilfellet 91/325 er det verdt å merke at skiløypa ligger mot øst, omtrent der avgrensningen for H29 går. Kommunedirektøren finner likevel ikke at en tillatelse til tomter for fritidsboliger på den delen av 91/325 som ligger innenfor H29 vil komme i konflikt med denne. Med 3daa kan det åpnes for to tomter à 1,5daa. VA-plan må oppdateres iht. dette. Vegrett er privarettslige forhold og løses ikke gjennom reguleringsplan.

Torild Fladsrud og Harald Bø, 20.09.2019

Eiere av 92/118. Gjelder også uttalelse fra Harald Bø 26.07.2019. Eksisterende hytte på eiendommen er bygget i 1965. Den er fundamentert på torv og har store setningsskader. Laftekassen, som er ca 30m², er bygget i 6" laft og er i god stand. Det jobbes derfor med planer om å flytte hytten over på et nytt fundament og samtidig bygge en ny hytte på tomten. Ønsker å få til en tunløsning på øvre del av tomten (mot øst). Samtidig som dette er den smaleste delen av tomten er det også den flateste delen som også er benyttet til dagens bebyggelse. På samme måte er flere av nabotomtene bebygget på tomtens øvre del. For å få til en fornuftig og mest mulig estetisk tun løsning er det ønskelig å utnytte tomtens flateste del mot nord-øst.

I planforslaget er det foreslått å legge om innkjøringen til eiendom 92/157 og 92/132 på deres tomt 92/118 samt tomt 92/120. Med denne omleggingen vil det ikke være mulig å bebygge øvre del av eiendom 92/120. Videre grenser tomten mot et lite friareal på ca 30m² under hovedbølet 92/101 ved vår tomts nord-østlig hjørnet. Dette arealet vil ikke kunne bebygges.

Med ønske om å tilrettelegge for en tun løsning i tråd med eksisterende bebyggelse og med viten om at nabotomter ikke kan bebygges langs vår tomt søker de om at byggelinjen reguleres til 2m for tomt 92/118's nordre grense som vist på vedlagt skisse.

Kommunedirektørens kommentar

Under høringen av planforslaget var Bø i kontakt med kommunedirektøren for å diskutere ovennevnte ønsker. Kommunedirektøren ba om at dette ble formidlet skriftlig. Selv om uttalelsen er fremmet etter høringsfristen mener kommunedirektøren derfor det er riktig å behandle den.

Ønsket som fremmes er prinsipielt viktig. Spørsmålet om byggegrense nærmere enn 4m fra eiendomsgrense vil være aktuelt for mange tomteeiere. En imøtekommelse av et slikt ønske må vurderes konkret for hver enkelt sak der det kan være tema. I dette tilfellet mener kommunedirektøren det er mindre problematisk ettersom det er regulert inn adkomst til tomt 34 og 92/132 over både 92/118 og 92/120. I det byggegrensen for 92/120 avsluttes i en spiss vinkel mot nevnte adkomstveg og ikke ligger rett nord for arealet det i dette tilfellet er snakk om, finner kommunedirektøren at ønsket som fremmes kan innvilges. En byggegrense 2m fra eiendomsgrensen tillates for 92/118 langs halvparten av den nordøstre delen av eiendommens nordlige grense.

Vurdering:

Som saksfremstillingen viser er det mange forhold som skulle vært avklart før planforslaget ble fremmet for 1. gangs behandling. Når det er snakk om ytterligere tomter i planforslaget og så mange endringer i planmaterialet som kommunedirektøren her foreslår, mener kommunedirektøren at forslaget bør legges ut til nytt offentlig ettersyn.

1. Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til reguleringsplan Grønne ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Før planen legges ut må følgende være innarbeidet i planmaterialet;

- Grensene for 92/156 må fremstilles riktig iht. skisse fra oppmålingsingeniør 26.06.2015. Arealformål forblir som i planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn.
- To tomter for fritidsbebyggelse legges inn på 91/325 i det nordøstlige hjørnet av planområdet.
 - Byggegrense 2m fra eiendomsgrensen innarbeides i plankartet for 92/118 langs halvparten av den nordøstre delen av eiendommens nordlige grense.
- Pkt. 3.1 i bestemmelsene endres til

I friluftsområdene kan det anlegges enkle turstier. Det kan foretas nødvendig rydding/opparbeiding. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

- Følgende pkt. innarbeides i planens rekkefølgebestemmelser;

Før det gis igangsettingstillatelse skal hydrolog ha utført beregninger for riktig dimensjonering av stikkrenner for adkomstveger.

- Hensynssone flom må innarbeides i plankartet iht. temakart.
- Tilleggsareal for 92/117 avsettes i planen til parkering iht. høringsuttalelse fra Konrad Martinsen 27.04.2019.
- VA-plan må oppdateres.

2.

Rådmannen gis fullmakt til å legge ut planen til ettersyn når nevnte punkter er innarbeidet i planmaterialet.

Planutvalget 17.10.2019:**Behandling:**

Saksbehandler orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 057/19 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til reguleringsplan Grønkinntil ut til 2. gangs offentlig ettersyn.

Før planen legges ut må følgende være innarbeidet i planmaterialet;

- Grensene for 92/156 må fremstilles riktig iht. skisse fra oppmålingsingeniør 26.06.2015. Arealformål forblir som i planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn.
- To tomter for fritidsbebyggelse legges inn på 91/325 i det nordøstlige hjørnet av planområdet.
 - Byggegrense 2m fra eiendomsgrensen innarbeides i plankartet for 92/118 langs halvparten av den nordøstre delen av eiendommens nordlige grense.
- Pkt. 3.1 i bestemmelsene endres til

I friluftsområdene kan det anlegges enkle turstier. Det kan foretas nødvendig rydding/opparbeiding. Ved rydding skal det tas hensyn til vegetasjon og terrengformasjoner.

- Følgende pkt. innarbeides i planens rekkefølgebestemmelser;

Før det gis igangsettingstillatelse skal hydrolog ha utført beregninger for riktig dimensjonering av stikkrenner for adkomstveger.

- Hensynssone flom må innarbeides i plankartet iht. temakart.
- Tilleggsareal for 92/117 avsettes i planen til parkering iht. høringsuttalelse fra Konrad Martinsen 27.04.2019.
- VA-plan må oppdateres.

2. Rådmannen gis fullmakt til å legge ut planen til ettersyn når nevnte punkter er innarbeidet i planmaterialet.