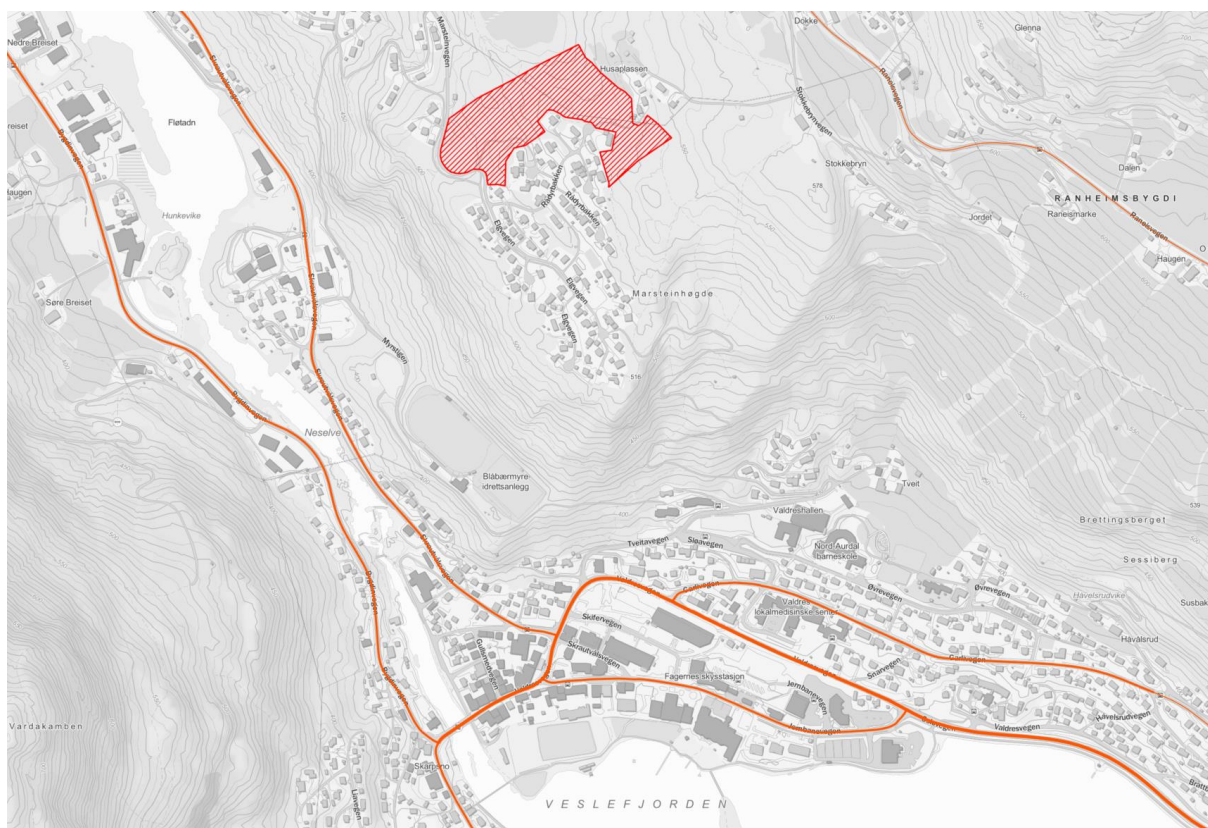


Firma/mottaker
Gate
Postnr. Poststed

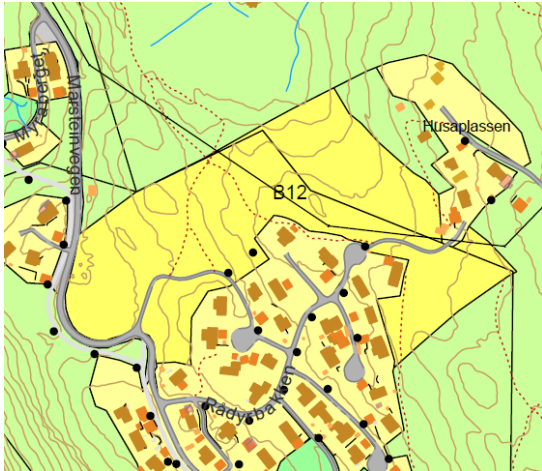
Ål, 31.08.2021
Vår ref. 633447-01

Varsel om oppstart av planarbeid - Øvre Marsteinshøgda, Fagernes

Det varsles med dette om oppstart av arbeid med reguleringsplan på Marsteinshøgda i Fagernes, Nord-Aurdal kommune. Formålet med reguleringen er å utvide eksisterende boligområde i tråd med kommuneplanens arealdel. Foreløpig planområde omfatter deler av eiendommene gnr./bnr. 18/279, 18/33, 18/18, 18/38, 18/411 og 18/315, og ligger nord for eksisterende boligområde på Marsteinshøgda.



Figur 1: Utsnittet viser planområdet markert med rød skraver.



Planområdet omfatter område B12 i kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til boligbebyggelse. Planområdet er på ca. 51 daa hvorav 12 daa er uregulert. 39 daa av planområdet er tidligere regulert i planen Marsteinshøgda 2, i hovedsak til forretning, offentlig friområde, LNFR og noe boligformål. Dette arealet skal omreguleres, sammen med de ellers avsatte 12 daa som ikke er regulert.

Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel med område B12 som skal reguleres. Gul farge er boligformål.

Planområdet er i dag ubebygget, og benyttes til friluftsliv. Det går flere stier fra eksisterende boligfelt og videre mot bl.a. Marsteinberget, og det går en turveg fra Marsteinvegen og opp i Rådysbakken. Naturområdet tilgrensende Rådysbakken 15 og 19 er tilrettelagt som akebakke, med belysning. Det går også en kraftlinje gjennom øvre del av området. Denne er foreløpig ikke tenkt lagt i bakken.



Figur 3: Bildet viser akebakken med lysstolper.

Planen skal legge til rette for ca. 25-35 enheter i form av eneboliger/tomannsboliger, med tilhørende grønn og grå infrastruktur. Nærmiljøets karakter, med store friluftsområder, et etablert bomiljø og nærhet til skole, fritids- og sentrumsfunksjoner danner et fint grunnlag for et fremtidig boligområde. Det skal legges til rette for et bomiljø med høy kvalitet, miljørettede løsninger og karakter som forsterker områdets identitet og særpreg.

Det skal tas hensyn til eksisterende stier, og legges til rette for videre bruk av tilgrensende områder til turbruk og lek. Regulerte stier eller veier skal videreføres eller erstattes dersom det gir bedre helhetlige løsninger for området. Det skal vurderes behov for nye lekeplasser og evt. flytting av eksisterende regulerte lekeplasser. God, helhetlig grønnstruktur og sammenkopling mot tilgrensende friluftsområder/turområder skal innarbeides i planforslaget.



Figur 4: Bilde fra midtre del av planområdet, stien går mot Marsteinberget.

Området er ikke berørt av aktsomhetskart for naturfare, og er vurdert til ikke å være i konflikt med jordvern, kulturminner, kulturlandskap eller biologisk mangfold.

Bebyggelsen vil koples på kommunalt VA-nett og følge kommunens retningslinjer for avfallshåndtering, vegnett, parkering og utforming av boligområder.

Avgrensning av planområdet (se vedlagt kart)



Foreløpig plangrense følger hovedsakelig avgrensning av område B12 i kommuneplanens arealdel (se figur 2), men følger senterlinje av Marsteinvegen/Elgvegen og tar med seg en liten del av 18/18. I tillegg er rundkjøring øverst i Rådyrbakken tatt med, samt 18/411 og 18/315.

Figur 5: Utsnittet viser del av 18/18 som er tatt med i planområdet.

Der planen grenser til eksisterende boligtomter i Rådyrbakken er eiendomsgrenser fulgt. For tomter i Rådyrbakken som har bygg plassert noe utenfor eiendomsgrensen, er eiendomsgrense fulgt slik at disse forholdene kan rettes opp i ved å regulere boligformål iht. faktisk bruk. Plangrensa kan innsnevres i løpet av prosessen.



Figur 6 og 7: Utsnittet viser rundkjøring øverst i Rådyrbakken og 18/411 og 18/315 som er med i planområdet.

Innspill til planarbeidet

Asplan Viak er engasjert av Nord-Aurdal kommune til å bistå i planarbeidet. Varslingsmaterialet kan sees på Nord-Aurdal kommune sin hjemmeside: www.nord-aurdal.kommune.no og på www.asplanviak.no. Det bes om at eventuelle merknader sendes skriftlig til Asplan Viak AS, Sundrejordet 4, 3570 Ål (judith.aakre@asplanviak.no) **innen 01.10.2021**.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Judith Aakre
Arealplanlegger

Telefon 95201075
E-post judith.aakre@asplanviak.no

Vedlegg:

- Kart med foreløpig plangrense
- Oppstartsmøtereferat