



Nord-Aurdal kommune

Sak: 17/242
JournalpostID: 19/431
GBNR - 91/18
91/23, K2 - L12,
ArkivID: PlanID -
0543DR260
Saksbehandler: Rolf-Erik Poppe
Dato: 14.01.2019

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
005/19	Planutvalget	24.01.2019

Nystølgrende hytteområde - forslag til reguleringsplan

Vedlegg:

14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_avløpsplan	206238
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_bestemmelser	206239
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_plan_14112018	206240
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_planbeskrivelse	206241
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_ROS	206242
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_utvalgte flyfoto_planutsnitt_10012019	206243
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_vedtak formannskapet_25012018	206244
14.01.2019	Nystølgrende hytteområde_vurdering av uttalelser	206245

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan Nystølgrende hytteområde skal legges ut til offentlig ettersyn. En forutsetning for dette er at formannskapet fatter positivt vedtak vedr. VA-redegjørelse i kommende møte i formannskapet den 28.01.2019.

Tidligere behandling:

Relevant for denne saken er sak 001/18 i formannskapet 25.01.2018.

Saksopplysninger:

Formannskapet stilte seg i ovennevnt møte positivt til å behandle et reguleringsplanforslag for Nystølgrende under gitte premisser for vurdering av ulike VA-løsninger.

Reguleringsplan Nystølgrende erstatter gjeldende reguleringsplan Marasvingen, vedtatt 06.09.1999. Planområdet ligger innenfor satsingsområde Aurdalsåsen, sørøst for Engetjednet, og er på ca. 141 daa. I luftlinje er det 1,6 km til Danebu. Innenfor planområdet er det fem bebygde og tre ubebygde eiendommer for fritidsbebyggelse. Den nye planen legger opp til ytterligere 10 tomter for fritidsbebyggelse. Formålet med planarbeidet er i hovedsak omregulering fra lavstandard til høystandard fritidsbebyggelse. Det er Mjøspan AS som har utarbeidet planforslaget på vegne av tiltakshaver Troll utvikling AS. Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 21.02.2018 og oppstart for planarbeidet ble varslet 01.03.2018.

Ved varsel om oppstart var planavgrensningen sammenfallende med gjeldende plan for

Marasvingen. Etter dialog med Fylkeskommunen og krav om kulturminneregistreringer i de delene av planen som ikke skal bebygges, ble planavgrensningen betydelig redusert og omfatter nå kun nordvestre del av gjeldende plan Marasvingen, se vedlegg *Nystølgrende hytteområde - utvalgte flyfoto og planutsnitt* s. 10 og 11.

Rådmannen mottok planmateriale fra plankonsulent 30.07.2018, men ga tilbakemelding på noen momenter som syntes mangelfullt belyst. Nytt planmateriale ble mottatt 06.12.2018. Et av momentene som ble tatt opp i rådmannens tilbakemelding var at planområdet ligger innenfor satsingsområde for Aurdalsåsen, men likevel bare inneholder 13 nye tomter for fritidsbebyggelse. Rådmannen mente det burde vurderes hvorvidt det var rom for økt utnyttelse innenfor planens avgrensning og evt. en redegjørelse rundt dette. På side 8-10 i planbeskrivelsen fremgår det at det er mulig å se på hvor mange enheter det er plass til i planområdet med annen type bebyggelse og høyere utnyttingsgrad, men forslagstillers vurdering er at det per i dag ikke er marked for tettere bebyggelse basert på den eksisterende bebyggelsen i nærliggende områder og tilgjengelig infrastruktur. Det henvises bl.a. til andre fasiliteter og tilbud nærmere Danebu, som f.eks. alpinbakke og andre kundegrupper for kjøp av hytte. Figur 6 på s. 9 i planbeskrivelsen indikerer at det innenfor gjeldende planavgrensning for reguleringsplan Marasvingen ville være mulig å utvide til 37 tomter. Det fremgår imidlertid at tiltakshaver ønsker å beholde utnyttingen som i gjeldende plan. Fylkesmannen skriver i sin uttalelse til varsel om oppstart at det forutsettes at det legges opp til samme antall tomter som i gjeldende plan da fortetting ikke er nevnt i oppstartsvarselet.

Et annet moment som ble tatt opp ved tilbakemelding til plankonsulent var størrelsen på nye tomter. Siden reguleringsplan Marasvingen ble vedtatt i 1999 har kommunen fått ny arealdel vedtatt i 2014. Iht. pkt. 19 i retningslinjer til denne skal nye tomter for fritidsbebyggelse ikke være over 1,5 daa. Med denne bakgrunnen ba rådmannen om at nye tomter i planforslaget ble justert iht. dette. Denne anmodningen er ikke tatt til følge. I foreliggende planforslag er de fleste nye tomtene rundt 2 daa.

Et vesentlig moment ved denne planen har vært løsning for vann- og avløp. Det er redegjort rundt dette under planbeskrivelsens pkt. 4.1.1. Med formannskapets vedtak 25.01.2018 og gitt positivt vedtak i kommende formannskapsmøte 28.01.2019 legges det opp til etablering av separate avløpsløsninger på hver av de aktuelle tomtene. Det er skissert tre ulike løsninger. Disse fremgår av avløpsplan. Rådmannen bemerker at avløpsplanen ikke er vedtatt og må behandles som en egen sak. I planens bestemmelser foreslås det at hver tomteeier plikter å koble seg på anlegget dersom det fremføres offentlig vann og avløp til området.

Vurdering:

Som påpekt innledningsvis har formannskapet stilt seg positivt til å behandle et reguleringsplanforslag for Nystølgrende under gitte premisser for vurdering av ulike VA-løsninger. Rådmannen mener det er riktig å forholde seg til kommuneplanens arealdel med tilhørende retningslinjer og mener nye tomter for fritidsbebyggelse ikke bør være større enn 1,5 daa. Utover dette mener rådmannen planen kan legges ut til 1. gangs offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Forutsatt positivt vedtak vedr. VA-redegjørelse i formannskapet 28.01.2019 vedtar planutvalget å legge reguleringsplan Nystølgrende ut til offentlig ettersyn med følgende endring;

- I tråd med pkt. 19 i Retningsline 1 til kommuneplanens arealdel justeres nye tomter for fritidsbebyggelse innenfor planavgrensningen til 1,5 daa.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Planutvalget 24.01.2019:

Behandling:

Votering: Enstemmig (9 stemmer)

Saksframlegger: Randi Lill Pedersen

PU- 005/19 Vedtak:

Forutsatt positivt vedtak vedr. VA-redegjørelse i formannskapet 28.01.2019 vedtar planutvalget å legge reguleringsplan Nystølgrende ut til offentlig ettersyn med følgende endring;

- I tråd med pkt. 19 i Retningsline 1 til kommuneplanens arealdel justeres nye tomter for fritidsbebyggelse innenfor planavgrensningen til 1,5 daa.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.