



Nord-Aurdal kommune

Sak: 19/1639
JournalpostID: 22/3666
ArkivID: PlanID-2020003,
K2-L12, PlanNavn-
Reguleringsendring
Tisleia Fjellgård
2021, GBNR-114/1,
PlanType-35
Saksbehandler: Steinar Tvedt
Dato: 14.03.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
010/22	Planutvalget	24.03.2022
027/22	Kommunestyret	07.04.2022

Reguleringsplan for Tisleia Fjellgård - sluttbehandling

Vedlegg:

03.01.2022	20213011_Plankart_TisleiaFjellgård	315526
03.01.2022	20211117_Bestemmelser_TisleiaFjellgård	315523
03.01.2022	20211206_Planbeskrivelse_TisleiaFjellgård	315525
29.12.2021	20211115_ROS-analyse_TisleiaFjellgård	315522
03.01.2022	20211125_Vedtak_1beh_PU	315524
18.03.2022	Høringsuttalelser Tisleia Fjellgård samlet	325830

Saksopplysninger:

Spørsmålet om man skulle tillate revisjon av reguleringsplan for Tisleia Fjellgård, ble behandlet av kommunestyret i møte den 16.12.2020, sak KS-121/20. Hovedspørsmålet var hvorvidt områder avsatt til næringsformål - utleiehytter i gjeldende reguleringsplan kunne legges ut til tomter for fritidsbolig i stedet via en ny reguleringsplan. Kommunestyret godkjente oppstart av planarbeid med dette til hensikt.

Planutvalget hadde forslag til reguleringsplan for Tisleia Fjellgård oppe til 1. gangs behandling den 25.11.2021, sak PU-071/21. Planutvalget vedtok da å legge planen ut på 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Dette er nå gjennomført med høringsfrist 10.02.2022. Innlandet Fylkeskommune fikk utsatt frist til 08.03.2022.

I høringsrunden har det kommet inn 7 uttalelser. Innlandet Fylkeskommune vurderte å fremme innsigelse til planen. De fikk derfor utsatt frist til 08.03 med å komme med sin uttalelse, da uttalelser med innsigelse skal behandles av fylkesutvalget. Nå valgte ikke fylkesutvalget å fremme innsigelse i saken likevel. Kommunen mottok ikke høringsuttalelsen fra fylkeskommunen før den 10.03. De har slik sett oversittet høringsfristen. Imidlertid er vedtaket i fylkesutvalget, og dermed fylkeskommunens innspill, i stor grad samsvarende med de andre høringsuttalelsene vi har mottatt når det gjelder muligheten for boliger i området. Administrasjonen velger å referere også denne uttalelsen. Alle de innkomne uttalelsene er lagt ved saken samlet i eget dokument.

Statsforvalteren i Innlandet:

Statsforvalteren uttaler at deres merknader i forbindelse med varsel om oppstart i hovedsak er vurdert i plandokumentene. Statsforvalteren stiller imidlertid spørsmål ved at alle tomtene i

planområdet er lagt ut til kombinert formål bolig/fritidsbolig, med det til potensielt resultat at det kan bli 64 boliger i området. Dette vil være i strid med føringer i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging. Boligbygging i dette området vil legge til rette for en utbygging som i stor grad vil være bilbasert. De savner en vurdering av behovet for nye tomter til boligformål i dette området, og en overordnet vurdering av planforslaget opp mot nasjonale målsettinger om at arealbruk ikke skal medføre økt transportbehov. Dersom det skal tilrettelegges for boligbygging i planområdet, må også hensynet til barn og unge vurderes – noe som ikke er gjort.

Samfunnssikkerhet og beredskap er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Vurdering: Administrasjonen skal innrømme at man ikke har gjort gode nok vurderinger omkring det å legge ut alle tomtene i planområdet til kombinertformål bolig/fritidsbolig.

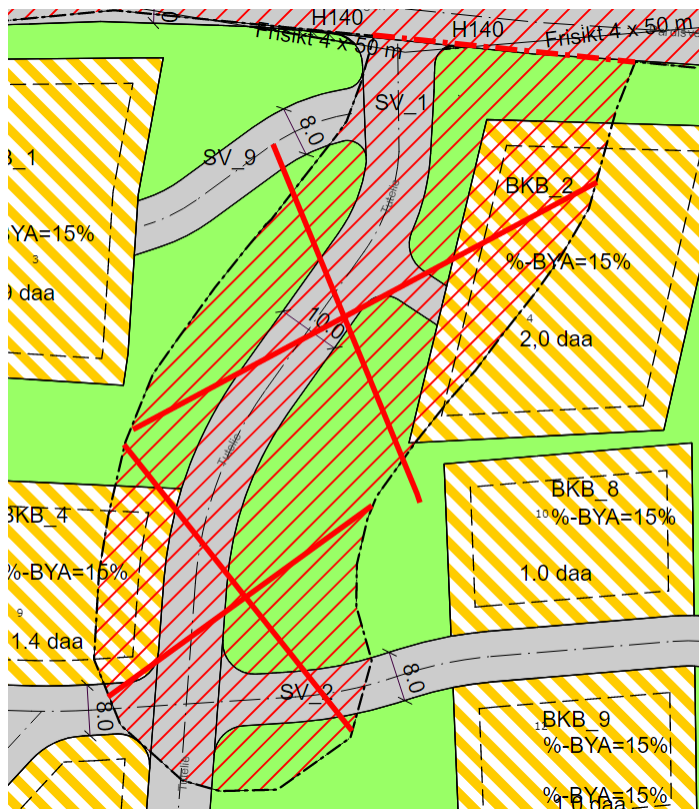
Vurderingene som ble gjort støttet seg på at man regner med at de aller fleste eiendommene i dette området i praksis vil bli brukt som fritidsboliger uansett. Men administrasjonen forstår bekymringen som er fremmet av Statsforvalteren hvis man tar utgangspunkt i at alle eiendommene i ytterste konsekvens kan bli boliger. Da er det mange forhold blant de som Statsforvalteren nevner som burde ha vært vurdert. Administrasjonen tar Statsforvalterens innspill til etterretning, og foreslår at man kun legger ut de/det antall tomter som i gjeldende reguleringsplan er regulert til boligformål ut til kombinert formål bolig/fritidsbolig. Resten av tomtene legges ut til fritidsformål.

For øvrig tas uttalelsen til etterretning. Denne endringer bringer i størst grad situasjonen tilbake til slik den er i dag, og administrasjonen vurderer det derfor slik at endringen kan gjennomføres uten at planen må ut på ny høring og nytt ettersyn.

NVE:

Har sendt generell tilbakemelding, hvor det henvises til «Kartbasert veileder for reguleringsplan», og hvor det vises til at kommunen har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse i saken. På spesifikt spørsmål mottok kommunen en tilleggsvurdering fra NVE angående hensynssona «faresone flom» som går opp langs veien SV_1. NVE uttaler at dersom kommune finner at det ikke går noe vassdrag med årsikker vannføring her, så kan hensynssona fjernes.

Vurdering: Administrasjonen vurderte det slik i saksframlegget til 1. gangs behandling at det vassdraget som vises på grunnkartet her, i realiteten er veggrøfta, og at det ikke er å regne som vassdrag med årssikker vannføring. Administrasjonen foreslår derfor å ta ut denne hensynssona. Uttalelsen for øvrig tas til etterretning.



Hensynssone «Faresone flom» fjernes fra stiplet linje i nord og sørover langs SV_1

Statens Vegvesen:

Mener at planforslaget er mangelfullt utredet, og at det ikke er gjort noen konsekvensvurdering av å åpne for boliger i området. De oppfordrer til at det blir gjennomført en konsekvensutredning med bakgrunn i dette. Det må blant annet sikret trafiksikker skoleveg mellom bolig og bussholdeplass for fastboende elever.

Vurdering: En viser til vurderingen som er gjort under Statsforvalteren sin uttalelse.

Direktoratet for mineralforvaltning:

Har ikke merknader til planforslaget.

Vurdering: Tas til etterretning

Valdres Kommunale renovasjon:

Ber om at det legges til rette for etablering av returpunkter for sortering innenfor planområdet. Dette bør lokaliseres ved nedfarten fra området. Området som avsettes må kunne betjenes med lastebil, som må kunne snu her. Det er listet opp en del tekniske krav som må ivaretas som del av dette.

Vurdering: Det er viktig med gode arealer for renovasjon. Men administrasjonen mener det blir feil å tilrettelegge for slike plasser i hver eneste reguleringsplan, uavhengig av planens størrelse, vegadkomst, nærhet til eksisterende renovasjonspunkt mm. Man bør heller få til en overordnet plan over hvor det skal etableres slike renovasjonspunkt med utgangspunkt i nåværende bebyggelse og planlagt bebyggelse iht. kommuneplanens arealdel. Kommunen vil invitere VKR til en samråding om dette.

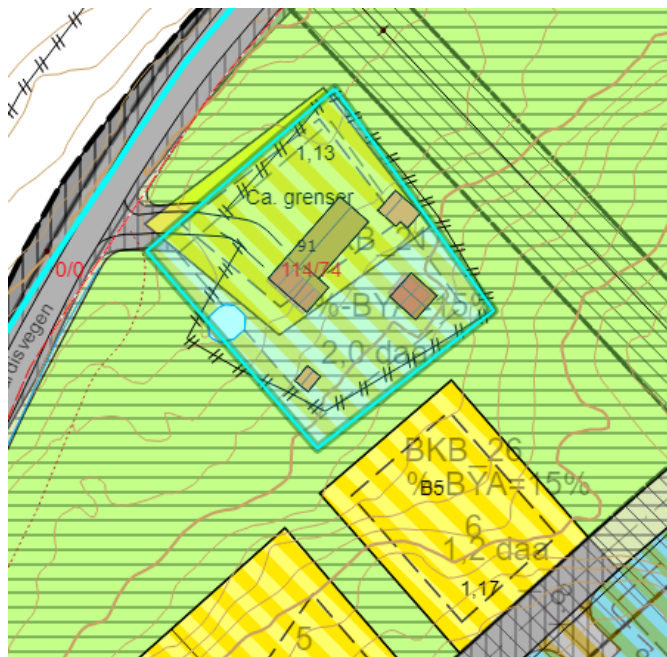
Henning Dypvik og Bente Bue:

Vurderer det slik at det nå blir planlagt tett utbygging helt inntil deres tomt, uten at de har blitt informert om det. De ønsker at hyttetomt 6 utelates fra planen.

Vurdering: Areal+ varslet oppstart av arbeidet med revisjon av reguleringsplanen i slutten av januar 2021. Berørte parter ble da tilskrevet. Kommunen mottok planforslaget fra Areal+ på sensommeren 2021, og planutvalget behandlet forslaget og vedok å sende det ut på høring i

møte den 25.11.2021. Dette er en vanlig prosess for reguleringsplaner.

Når det gjelder tomt 6, så ligger denne tomten i gjeldende reguleringsplan med de samme grensene. I gjeldende plan er tomten rett nok avsatt til rent boligformål, men en vurderer det slik at en endring til kombinert formål fritidsbolig/bolig ikke vesentlig forandrer forholdene i området. Under vises gjeldende reguleringsplan for Dypvik/Bue sin tomt og tomt 6, med planforslaget lagt oppå med gjennomskinn. Som dette viser, er tomt 6 ikke endret i planforslaget, mens byggeområdet på Dypvik/Bue sin tomt er utvidet til å omfatte hele tomten (det stripete arealformålet (ny plan) går ut over det gule formålet (gjeldende plan) på tomten.)



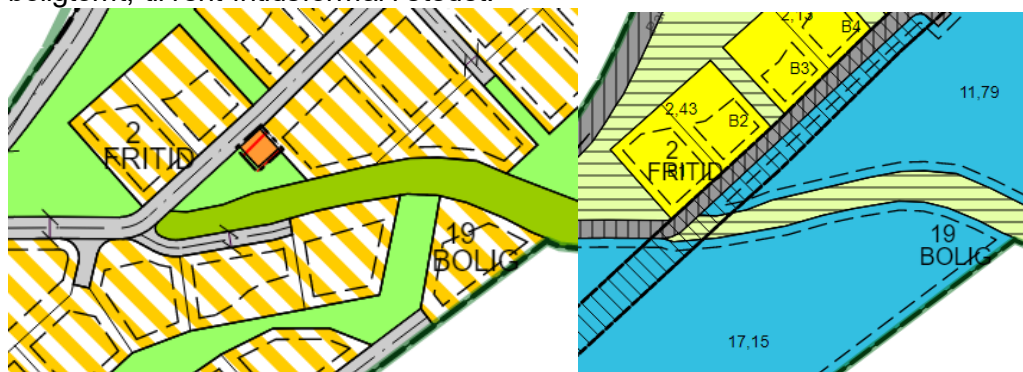
Innlandet fylkeskommune:

Fylkesutvalget fraråder boligformål i forslag til reguleringsplan for Tisleia Fjellgård da dette ansees for å være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og i strid med overordnede føringer i kommuneplanens arealdel. Fylkesutvalget mener at det ikke bør legges til rette for boliger utover det antall som foreligger i gjeldende reguleringsplan.

Vurdering: En viser til vurderingen som er gjort under Statsforvalteren sin uttalelse.

Vurdering:

Basert på de vurderingene som er gjort over, foreslår administrasjonen å endre formålet fra kombinertformål bolig/fritidsbolig til ren fritidsbolig for de tomtene som er ren fritidsbolig i dag, samt for de tomtene som kommer ut av det regulerte næringsområdet i gjeldende plan. De tomtene som er lagt ut som boligtomter i gjeldende plan, blir gjort om til tomter til kombinert formål bolig/fritidsbolig. Ett unntak fra dette, er at grunneier ønsker tomt nummer 19 skal legges ut til kombinertformål. En foreslår da å legge ut tomt 2, som i gjeldende plan er boligtomt, til rent fritidsformål i stedet.



Ønsket løsning med boligtomt på tomt 19 til venstre. Til høyre gjeldende reguleringsplan

Faresone flom som ligger langs veg SV_1 (Tutelie) tas ut av plankartet, da dette er en buffer på 20 meter til hver side fra en bekk vist på grunnkartet som egentlig ikke er annet enn veggrofta. Dette er ikke noe vassdrag med årssikker vannføring som nødvendigjør en slik faresone.

Forslag til vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-12 reguleringsplan for Tisleia Fjellgård slik den foreligger, med følgende endringer:

- 1) Alle tomtene, bortsett fra de med nummer 3,4,5,6 og 19, samt gbnr. 114/63, 114/74, 114/76, 114/78 og 114/79, endres til arealformål med SOSI-kode 1120 Fritidsbebyggelse.
- 2) Hensynssone «faresone flom» som ligger langs veg SV_1, tas ut av plankartet.

Planutvalget 24.03.2022:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 010/22 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-12 reguleringsplan for Tisleia Fjellgård slik den foreligger, med følgende endringer:

- 1) Alle tomtene, bortsett fra de med nummer 3,4,5,6 og 19, samt gbnr. 114/63, 114/74, 114/76, 114/78 og 114/79, endres til arealformål med SOSI-kode 1120 Fritidsbebyggelse.
- 2) Hensynssone «faresone flom» som ligger langs veg SV_1, tas ut av plankartet.

Kommunestyret 07.04.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak fra planutvalget: Enstemmig

KS- 027/22 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §12-12 reguleringsplan for Tisleia Fjellgård slik den foreligger, med følgende endringer:

- 1) Alle tomtene, bortsett fra de med nummer 3,4,5,6 og 19, samt gbnr. 114/63, 114/74, 114/76, 114/78 og 114/79, endres til arealformål med SOSI-kode 1120 Fritidsbebyggelse.
- 2) Hensynssone «faresone flom» som ligger langs veg SV_1, tas ut av plankartet.