



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 20/637  
**JournalpostID:** 23/1095  
PlanID-3451DR274,  
K2-L12, GBNR-  
93/552, 93/2,  
**ArkivID:** PlanNavn-  
Damtjernet  
hyttegrend,  
PlanType-35  
**Saksbehandler:** Aud Berit  
Anmarkrud  
**Dato:** 27.01.2023

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
012/23	Planutvalget	02.02.2023
015/23	Kommunestyret	09.02.2023

### Reguleringsplan for Damtjernet hyttegrend - Sluttbehandling

#### Vedlegg:

27.01.2023	20220804_Plankart	358978
27.01.2023	20220610_Bestemmelser-forslag	358979
27.01.2023	20220310_Planbeskrivelse	358980
27.01.2023	20220310_ROS-analyse	358981
27.01.2023	Høringsuttalelser-samlet_1offettersyn	358982
27.01.2023	Deling av hyttetomter innenfor felt H30 i kommuneplanens arealdel	358983
30.01.2023	Innspill_samlet_deling	359030

**Dette saksfremlegget starter med saksfremlegget og vedtaket som ble gjort av planutvalget i sak PU-067/22, den 01.12.2022. Nye opplysninger i saken starter på side 14.**

#### Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Damtjernet hyttegrend legges med dette frem for sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nye hyttetomter med høy standard. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, område h25 og H30. Planområdet ligger innenfor satsningsområdet for fritidsboliger på Aurdalsåsen, øst for Damtjernet, grensende til Danebuvegen i sør og Fetjasetvegen i vest.

Det er 18 eldre, bebygde hytteeiendommer innenfor planområdet. Disse har en tomtestørrelse fra ca. 0,7 daa til 5 daa. Disse er blitt oppmålt i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det legges opp til 20 nye hyttetomter som utvidelse eller foretting til disse. Det vil bli etablert en ny innkjøring fra Fetjasetvegen til tomtene 1-11. Resterende nye og eldre hyttetomter vil benytte eksisterende atkomstveger fra Danebuvegen.

Vegetasjonen innenfor planområdet består av myr og blandingsskog bestående av bjørk, gran og furu. Det er til dels tett skog i området. Det legges opp til tilknytning til offentlig VA-anlegg. Eksisterende lavspentnett er i luft, og skal legges i bakken ved utbyggingen av hyttefeltet.

Planforslaget lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 29.08.2022-13.10.2022. Det kom totalt inn 13 uttalelser, hvorav 6 fra myndigheter og 7 fra regionale enheter, foreninger og privatpersoner. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken. Under følger sammendrag av uttalelsene:

*Direktoratet for mineralforvaltning (09.09.2022):*

Ingen merknad.

*Administrasjonens kommentar:*

Tas til orientering.

*Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE, 20.09.2022):*

Generell uttalelse. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

*Administrasjonens kommentar:*

Tas til orientering.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde verken for flom eller skred. Men det er en del myr innenfor planområdet, og ifølge temakartet for dreneringslinjer går det en bekk som vil krysse fremtidig atkomstveg til tomtene nr. 1-11. Dette er en flombekk, som ikke vises i situasjonskartet, og er heller ikke vist i planforslaget. For å hindre at bekken gjør skade på eiendom gbnr. 93/38 når atkomstvegen SKV3 skal anlegges, anbefaler administrasjonen at det knyttes følgende rekkefølgebestemmelse til kjøreveg SKV3: «Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.»



Temakart for åpne og tette stikkrenner viser bekk som vil krysse planlagt atkomstveg til tomtene 1-11.

Statsforvalteren i Innlandet (29.09.2022):

Merknader i forbindelse med varsel om oppstart er i all hovedsak vurdert og ivaretatt i planforslaget. Statsforvalteren er positiv til de justeringer som er gjort for å unngå byggetiltak på myr. Samfunnssikkerhets- og beredsskapsmessige hensyn ser ut til å være ivaretatt i planen.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Statens vegvesen (05.10.2022):

1. I større hytteområder er det krevende å planlegge for samlet trafikkøkning. Ber kommunen om å beskrive og vurdere samlet trafikkbelastning for området, og at det vurderes behov for trafiksikkerhetstiltak i forbindelse med planarbeidet. Det anbefales at reguleringsplanen på grunn av dette sendes på ny høring før vedtak.
2. Det anbefales at ved revidering av kommuneplanens arealdel gjøres en helhetlig vurdering av generert trafikk med tanke på trafiksikkerhet og framkommelighet ved større utbyggingsområder. Dette gjelder for både fritidsområder og boligområder.

Administrasjonens kommentar:

1. Planområdet ligger i krysningen mellom Danebuvegen og Fetjasetvegen, og er et av de første hytteområdene man kommer til på Aurdalsåsen.

Utbygging på Aurdalsåsen har blitt til gjennom avsatte områder i kommuneplanen, men det har til dels manglet en plan for myke trafikanter og skigåere. I de senere reguleringsplaner har dette blitt mer hensyntatt ved at det reguleres inn både gangveger og skiløyper. Kommunen mangler likevel en helhetlig plan for sti- og skiløyper på Aurdalsåsen, som også inkluderer myke trafikanter sett i forhold til gangveger. Aller størst behov for dette er i området rundt Danebu. Dette er også mye av bakgrunnen for at kommunestyret gjennom planstrategien har vedtatt at kommunen skal utarbeide en kommunedelplan for Aurdalsåsen. Dette vil skje rundt 2025, evt. at dette tas inn i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder selve planområdet, så er dette avsatt i gjeldende kommuneplan som fremtidig fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan. I reguleringsplanene for Danebu Panorama

og Tranebærsletta er det avsatt areal til fortau/gangveg langs Danebuvegen. I dette planforslaget støttes dette opp med å også regulere for gang- og sykkelveg, samt parkeringsplass for skigåere. Parkeringsplassen planlegges nært en av hovedlangrennsløypene på Aurdalsåsen, og vil være et bidrag til å erstatte tidvis flere parkerte biler langs Danebuvegen.

For selve trafikkavviklingen for bilister mener administrasjonen at vegløsningene i planforslaget er gode. På grunn av planområdets beliggenhet vil ikke biltrafikken utgjøre stor økning videre inn i hytteområdene.

For videre utredninger om både myke og harde trafikanter viser administrasjonen til fremtidig utarbeiding av kommunedelplan for Aurdalsåsen/revidering av kommuneplanens arealdel. Vi viser også til administrasjonens kommentar til fylkeskommunens uttalelse punkt 5 nedenfor.

1. Tas til orientering. Viser også til administrasjonens kommentar i punkt 1 ovenfor.

#### *Innlandet fylkeskommune (13.10.2022):*

1. Det er ingen foreslåtte hytteområder på myr i reguleringsplanen, dette er positivt. VA-plan viser imidlertid at deler av VA-traseen går gjennom myr. anbefaler å se på muligheten for å legge VA-traseen langs SKV11 for å unngå helt graving i myr.
2. Minner om nylig vedtatt veileder for planlegging av fritidsbustader, som erstatter tidligere veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse.
3. Det er gjennom LIDAR-data oppdaget uregistrerte kullgroper på nordsiden av planlagt tiltak, Vollfeltet, hvor mastene skal plukkes ned. Det bes om at det tas hensyn til disse ved fjerning av eksisterende master.
4. Det må tas forbehold om eventuelle ikke registrerte kulturminner, derav kulturminner under markoverflaten. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal sendes Innlandet fylkeskommunes kulturarvseksjon. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.
5. Under rekkefølgebestemmelser bør det presiseres at gangvegen SGG skal bygges før det kan gis ferdigattest for nye hytter. Det anbefales at SGG føres helt fram til SKV11.

#### *Administrasjonens kommentar:*

1. Vann- og avløpsplanen fungerer som et *grunnlagsmateriale* for utarbeidelsen av reguleringsplan. VA-planen er ikke et juridisk dokument som blir vedtatt sammen med reguleringsplanen. Vann- og avløpsplan krever godkjenning etter annet lovverk, og blir behandlet gjennom byggesak etter at reguleringsplanen er godkjent. Administrasjonen er for øvrig enig i uttalelsen fra fylkeskommunen om å forsøke å unngå graving i myr. Administrasjonen anbefaler derfor at følgende legges inn som eget punkt i rekkefølgebestemmelsene: «Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgås og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.»
2. Tas til orientering.
3. Dette inngår i den generelle aktsomhetsplikten som den som utfører arbeid i terrenget må sette seg inn i. Administrasjonen viser til vår kommentar i punktet under, punkt 4.
4. Forslag til reguleringsbestemmelse § 2.6 har tilnærmet samme ordlyd som det kulturminnemyndighetene påpeker i sin uttalelse. Tiltakshaver skal gjøre seg kjent med bestemmelsene. Administrasjonen mener med dette at merknaden allerede er oppfylt i planforslaget som lå ute til høring og offentlig ettersyn.

5. I reguleringsplanforslaget er det lagt tilrette for gangveg langs Danebuvegen fra krysset Danebuvegen/Fetjasetvegen og frem til regulert innkjøring SKV10 (innkjøring til hytteeiendom gbnr. 93/117).

På motsatt side av Danebuvegen, i sør, grenser planforslaget til blant annet reguleringsplan Tranebærsletta. I denne reguleringsplanen er det regulert inn et fortau som går langs et renovasjonspunkt (for avfall), parkeringsplass og en hyttetomt. Videre med en lengde på ca. 100 m., innenfor reguleringsplan for Danebu turistområde – Ravangen hyttefelt, er det ikke regulert inn fortau/gangveg, men kjøreveg for Danebuvegen. Deler av tidligere trase for Danebuvegen (regulert kjøreveg) kan fungere som gangveg, noe den delvis gjør i dag. Videre grenser dette området til reguleringsplan for Danebu Panorama, hvor det er lagt til rette for gangveg helt frem til krysset Storstølvegen/Åsrudvegen. Dette vil si at det stort sett blir lagt til rette for fortau/gangfelt langs Danebuvegen helt fra Damtjern og til Storstølvegen.

Det er i reguleringsplanen for Tranebærsletta rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau langs Danebuvegen før byggetillatelse til fritidsboliger kan bli gitt. Dette har dessverre ikke blitt fulgt opp, noe som er uheldig. Når dette er sagt, så er administrasjonen enig i at fortauet/gangvegen heller burde ligge på nordsiden av Danebuvegen frem til SKV11, eller i alle fall frem til gbnr. 93/117. Da kommer man forbi deponi- og parkeringsplassen på sørsiden av Danebuvegen, og kan krysse vegen rett før fartsdump, som betinger lav kjørehastighet, på Danebuvegen. Herfra går det sti/veg frem til avsatt formål gangveg i reguleringsplanen for Danebu Panorama.

En gangveg langs gbnr. 93/117, og eventuelt gbnr. 93/60, vil berøre samme eiendommer. Å anlegge denne gangvegen vil måtte godkjennes av de berørte grunneierne. Utbygger er nå i dialog med grunneierne om en eventuell avtale for å kunne anlegge gangveg på deres eiendommer. Dette er ikke avklart enda, men vil forhåpentligvis være avklart innen planutvalgsmøtet den 01.12.2022.



*Rosa linjer langs vegtraseen (Danebuvegen) er regulerte fortau/gangveg. Reguleringsplanforslag Damtjernet hyttegrend i nord, Tranebærsletta i sørvest, Danebu turistområde – Ravangen hyttefelt i sør (uten regulert fortau/gangveg) og Danebu Panorama i sørøst.*



*Flyfoto fra 2019 over samme område. Her vises fartsdumper, område for etablert returpunkt og p-plass, samt tidligere trase for Danebuvegen (svingen er kortet inn i forhold til tidligere vegtrase). Det er ønskelig at gangveg følger Danebuvegen frem til fartsdump forbi gbnr. 93/117. Dette fordi fortau forbi deponiplass og parkeringsplass er mindre egnet.*

Administrasjonen vurderer som sagt at den beste løsningen for gangveg vil være å sikre denne frem til gbnr. 93/60, evt. frem til SKV11 (forbi gbnr. 93/60). Dersom utbygger og grunneier inngår avtale om dette, anbefaler administrasjonen at formålet gangveg utvides frem til avtalt avstand i plankartet. Dette tas opp i planutvalgsmøtet / kommunestyremøtet. Ettersom det i så fall foreligger en avtale mellom utbygger og grunneier om dette, så vurderer administrasjonen at denne endringen kan gjennomføres uten utlegging til nytt offentlig ettersyn.

Når det gjelder rekkefølgekrav om anleggelse av gangvegen, så vil dette i så fall også betinge hvem som skal bekoste vegen. Dette er ikke avklart enda. Det er ikke nødvendigvis planfremmer som skal stå for dette alene, men det er viktig at arealet er sikret. Tiltaket burde optimalt sett finansieres av de ulike utbyggerne som et fellestiltak i området. Dette bør vurderes ved utarbeidingen av kommunedelplan/kommuneplan.

*Mattilsynet (11.10.2022):*

Mattilsynet vurderer at leveranse av drikkevann er ivaretatt til nye enheter i hyttefeltet. Minner samtidig om at vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har en reell mulighet til å utvide og sikre trygt drikkevann til flere enheter innenfor planområdet. Utvidelser av ledningsnett skal registreres hos Mattilsynet. Vesentlige endringer i vannforsyningen som er nødvendig for leveringssikkerheten utløser krav om plangodkjenning.

*Administrasjonens kommentar:*

Tas til orientering. Kommunen har nylig overtatt Frenningen vannverk fra private aktører, og vil fremover vurdere nødvendig utbygging av vannverk og høydebasseng. Til informasjon godkjente Mattilsynet vannverket i september 2022.

*Valdres Kommunale Renovasjon IKS (VKR, 12.10.2022):*

1. Kapasitet for avfallshåndtering i området er oppbrukt, og det er behov for utvikling av nye returpunkter eller utvidelse av eksisterende punkt. Det ansees i dag som mest hensiktsmessig å utvide område ved Damtjern, hvor det i dag er etablert returpunkt med en enkel container.
2. Det er nødvendig å se på kapasiteten i hele området før det gis ytterligere vedtak om regulering av hyttetomter i området.
3. Det bes om at det innarbeides løsning for husholdningsrenovasjon for områdene i planforslaget, og at det kostnadsberegnes og avtales at utbygger skal dekke kostnadene ved utbygging som skal utføres, særlig dersom det er ønske om nedgravde avfallsbrønner.
4. Det vil komme regelverk som fra 2023 krever at matavfall og plast skal sorteres ut, gjenvinnes og ikke følge restavfallet. Det er derfor nødvendig å ta høyde for løsninger som ivaretar behovet for å øke sorteringsandelen. VKR skriver i punkter hva som må bli ivare tatt i planarbeidet, bl.a. etablering av returpunkter for sortering, snuplass for lastebil, avtaler med grunneiere, etc. (Se høringsbrevet i sin helhet for punktene det pekes på.)
5. Det anmodes om at det utarbeides avfallsplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og at tiltak som omfatter flere bygninger skal vurderes under ett.

*Administrasjonens kommentar:*

1. I henhold til nye krav om kildesortering også for fritidsboliger så er det viktig at det sikres nok areal der returpunkter skal etableres. Administrasjonen mener at returpunktene ved Damtjernet og på Tranebærsletta er naturlige og bra tilpassede områder for avfallshåndtering for hytteeiere innenfor planområdet Damtjern hyttegrenn og omegn. Returpunktene ligger nært planområdet, og vil være naturlige stoppesteder for hytteeierne.

Returpunktene ligger derimot ikke innenfor planavgrensningen til Damtjernet hyttegrenn. Administrasjonen kan med dette ikke regulere disse områdene i denne planprosessen.

1. Planområdet for Damtjernet hyttegrenn er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, h25 og H30, i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2014. Nye areal og behov for returpunkt etc. vil være nødvendig og hensiktsmessig å vurdere for hele Aurdalsåsen under ett. Dette vil være et viktig moment ved neste revidering av kommuneplanens arealdel / kommunedelplan for Aurdalsåsen når man også evt. skal legge til rette for videre utbygging. Dialog med VKR vil være viktig i denne prosessen.
2. Viser til administrasjonens kommentarer i punkt 1 og 2 ovenfor.

Det er VKR som fagetat som må definere ønsket løsning for hva slags type renovasjonsløsning som skal benyttes, - om det er container eller nedgravde avfallsbrønner.

Vi har mulighet til å avsette areal til returpunkt i reguleringsplan, men administrasjonen støtter vurderingen av at området ved Damtjern er best egnet som dette. Dette området ligger utenfor planavgrensningen til Damtjernet hyttegrenn, og kan derfor ikke tas i denne reguleringsplanprosessen. Men administrasjonen anbefaler at det gjerne utarbeides reguleringsplan for returpunkt ved Damtjern, og anbefaler at dette anlegges ved parkeringsområde langs Danebuvegen.

Avtale med grunneier/utbygger om areal til returpunkt er privatrettslig. Administrasjonen har med dette ikke mulighet til å fastsette en slik avtale i reguleringsplan.

Det vises for øvrig til administrasjonens kommentarer i punkt 1 og 2 ovenfor.

1. Administrasjonen viser til kommentarene i punkt 1, 2 og 3 ovenfor.
2. Tas til orientering. Dette er noe vi må vurdere å følge opp på overordnet nivå, fremfor i enkelte reguleringsplaner.

Svein Peder Bakken (08.09.2022):

Eier av gbnr. 93/96.

1. *Massedeponi/Parkering SAA*: Bra at det planlegges for parkering for å unngå parkering i svingen over bekken til Ravangstjernet. Men det bes om strammere bestemmelser, f.eks. at parkeringsplassen skal være opparbeidet senest ett år etter oppstart. Dette for å unngå mye støy og sjenanse, spørsmål om ansvar og kostnader, etc.
2. *Gangveg*: Det er foreslått gangveg fra Fetjasetvegen til området ved miljøstasjonen. Gangveg foran oppsamlingsbeholderne er ubrukbart, og bør forlenges på nordsiden av Danebuvegen forbi miljøstasjonen. Dersom videre gangveg legges sør for Danebuvegen anbefales det å utvide planavgrensningen og regulere inn gangveg frem til planavgrensningen Danebu Panorama. Dette for å få en sammenhengende, regulert gangveg.
3. *Parkeringsplass i annen reguleringsplan*: Det er regulert og opparbeidet parkeringsplass sør for miljøstasjonen innenfor reguleringsplanen Tranebærsletta. Plassen er vanskelig å utnytte, atkomsten krysser regulert gangveg og er lite brukt. Dersom planlagt gangveg på nordsiden av Danebuvegen føres forbi Tranebærsletta og fram til krysset SKV11 kan denne parkeringsplassen utformes tilsvarende den påtenkte parkeringsplassen SAA. Dette vil forbedre parkeringen for skiløypa betydelig.

*Administrasjonens kommentar:*

1. Det er forståelig at det ønskes krav om når massedeponiet skal stå ferdig. Administrasjonen foreslår at følgende legges inn i bestemmelsene: «*Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.*»

Normalt gis det en frist på 3 år for byggetiltak.

1. og 3. Viser til administrasjonens kommentar til Innlandet fylkeskommunes merknad punkt 5.

Hanne Hartmark Jensen og Martin Hartmark Aas (11.09.2022):

Eier av gbnr. 93/38.

1. *Adkomstveg fra Fetjasetvegen*: Det er bra at ny atkomstveg fra Fetjasetvegen er lagt i nedkant av myra, men ber om at også avkjøringen flyttes så langt ut mot planområdet som mulig. Dette for å sikre avrenningen fra myra ned mot Fetjasetvegen og Damtjern. Redd for at myra blir skadelidende og at mye av vannet vil renne mellom hyttene på uttalers tomt slik innkjøringen er regulert i planforslaget i dag.
2. *lavspennetnett i bakken*: Spør om dette også skal skje inn til deres tomt/hytte, og hvem som bekoster dette.
3. *Vegetasjon*: Hogging av trær og vegetasjon må holdes på et minimum. Ønsker minst mulig innsyn og bevaring av mest mulig vegetasjon og trær i området.
4. *VA*: Tomtene 12 og 13 i VA-planen skal tilknyttes VA fra Fetjasetvegen. Konsekvens er at det må graves over myr og avrenning fra myrområde. Anbefaler at tomtene tilkobles VA fra Danebuvegen der hovednettet går. Dette er et kortere strekke å grave og kan skje i sammenheng med innkjøring til tomtene.

Strekket fra Danebuveien og til egen tomt er bekostet av uttaler. Dersom det knyttes flere tomter til denne delen skal kostnaden fordeles på det antall tomter som er aktuelt og tilbakebetales til utbygger. (Kostnadene fordeles på brukerne.)

*Administrasjonens kommentar:*

1. Det er relativt bratt skråning, og en del fjell, innover Fetjasetvegen mot planavgrensningen. Dersom atkomstvegen anlegges nærmere planavgrensningen i nordvest vil dette med høy sannsynlighet kreve store terrenginngrep. Administrasjonen mener derfor at det beste alternativet vil være å sikre at avrenningen fra myr og bekk tas hensyn til gjennom rekkefølgebestemmelser. Det vises til administrasjonens kommentar til NVEs uttalelse ovenfor.
2. Kommunen kan ikke kreve at eksisterende fritidseiendommer skal knytte seg til eventuell lavspent som legges i bakken. Administrasjonen vet heller ikke om energiselskapet vil legge strømkabel i bakken ved uttalers eiendom. Det er i så fall en privatrettslig avtale om påkobling som gjøres mellom Griug/energiselskapet og grunneier.
3. Det er forståelig at hytteeier ønsker minst mulig innsyn og at vegetasjon spares når det skal anlegges ny atkomstveg og fritidsboliger. Området rundt er likevel et LNFR-areal, altså et landbruks- natur og friluftsansvar, hvor kommunen ikke har anledning til å gi bestemmelser om at det ikke skal tillates å hugge skog. Dersom det skal gis krav om å spare vegetasjon må området reguleres til et annet formål. Det vil i tillegg dessverre være vanskelig å sette bestemmelser til området om vegetasjon med tanke på friskt til Fetjasetvegen.
4. Viser til administrasjonens kommentar til Innlandet fylkeskommunes uttalelse punkt 1.

*Are Torstensen (25.09.2022):*

Eier av gbnr. 93/39.

1. *VA-plan:* gbnr. 93/39 er allerede tilkoblet offentlig avløpsledning. Nye ledninger for dette skal ikke være nødvendig.
2. Tomt 93/39 er på totalt 2,2 mål. Ønsker at det reguleres inn en hyttetomt til på tomta, nærmere Danebuvegen, for å muligjøre en evt. fremtidig fortetting.

*Administrasjonens kommentar:*

1. For eksisterende hytteeiere som er tilkoblet offentlig VA, vil det ikke være nødvendig med ny tilkobling.
2. Gbnr. 93/39 har et areal på nært 2,2 daa, og er bebygd på den nordlige delen av eiendommen. En ny tomt vil i så fall være naturlig på den sørlige delen av eiendommen, og få et areal på ca. 850 m<sup>2</sup>. Av det administrasjonen kan se, så ligger ikke eiendommen innenfor noen aktsomhetsområder. Administrasjonen har likevel ikke studert tomtens egnethet i forhold til terreng, nabo, etc.. Dersom det skal reguleres inn et ny tomt på denne eiendommen, må planen ut på et nytt offentlig ettersyn. I utgangspunktet burde spørsmålet om deling vært tatt opp før utarbeidingen av planforslaget, ved varsel om oppstart. Administrasjonen anbefaler derfor ikke at det tilrettelegges for å regulere inn en ny tomt her, så fremt planen ellers kan endelig godkjennes. Dersom det likevel skulle være aktuelt å regulere inn en ny tomt her, så må dette vurderes nærmere med tanke på egnethet.

*Håkon Grydeland og Lia Ferschmann (13.10.2022):*

Eier av gbnr. 93/132.

Er skeptisk til at utbyggingen som skjer på Aurdalsåsen faktisk tar vare på merkevaren Aurdal. Spesifikt pekes det på tomtestørrelsene (0,8-1,1 daa) som vil gi en begrenset mulighet for hvor fritidsboligene plasseres og heller gi assosiasjoner til boligstrøk i tettbygde områder. For eksisterende fritidsboligeiere kan mer utbygging føre til verditap av egen hytte. Ber om at det i reguleringsplanen legges til rette for tiltak som kan bøte på tap av verdi, f.eks. (kostnadsfri) tilrettelegging for tilkobling til ny eller forbedret infrastruktur som avløp- og elektrisitet.

Er ellers positiv til at administrasjonen har gjort tiltak mot berøring av myr.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Planområdet for Damtjernet hyttegrend er allerede avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, h25 og H30, med krav om reguleringsplan, i kommuneplanens arealdel vedtatt i 2014.

Ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplan for Aurdalsåsen, vil det være naturlig og vesentlig å se blant annet på egnetheten til eventuell videre fortetting versus natur- og friluftsforringelser, marked, osv. Dette er nødvendige analyser før vi kan legge ut evt. nye områder i en ny overordnet kommuneplan.

#### *Iver Thomle (11.10.2022):*

Eier av gbnr. 93/116 og 93/494.

1. *Aurdalsåsen:* Aurdalsåsen er sårbar, og er relativt begrenset i areal. Metningspunktet føles for lengst nådd. Det er usikkerhet i markedet. Konsekvensen blir enda mer uforutsigbar for eksisterende hytteeiere, som ikke vet når hyttefeltet vil bli bygd ut, med den støy og inngrep det medfører. Viser også til at eksisterende hytteeiere ikke bør bli påført mer unødige utgifter i forbindelse med en reguleringsplan, spesielt i forhold til tiden vi nå er inne i med høye strøm- og transportkostnader.
2. *Vann og avløp:*

2.1: Ønsker på det sterkeste at hytter som allerede har borevann ikke får krav på seg til tilkobling til Freningen Vannverk.

2.2: I VA-plan er det ikke tatt hensyn til at uttaler er tilknyttet kommunalt kloakksystem. Etter henvendelse til kommunen er det blitt gitt tilbakemelding om at uttaler står fritt til å fortsette med eksisterende løsning eller koble seg til nytt ledningsnett, som er bra.

2.3: Allerede for 20 år siden ble det i konsekvensanalyse for vannuttak i Freningen advart mot stor belastning med hensyn til tilstrekkelig tilsig og på bekostning av friluft- og naturmiljøinteresser.

2.4: Har forstått at Nord-Aurdal kommune ikke har full kontroll over håndtering av renseanlegg. Viser til Vang, Vaset og Beitostølen hvor det er vurdert og innført byggestopp.

1. *Ny utbygging:*

3.1: *Tomt nr. 14 (BFR 13):* Protesterer på utbygging av tomt nr. 14. En utbygging her vil kreve store oppfyllingsmasser for å komme på nivå med innkjøring fra eksisterende veg. Det må presiseres bedre hvordan dette er tenkt løst og hvordan det vil påvirke hele området.

3.2 *Parkering:* Det legges opp til en farlig og uoversiktlig utkjøring fra foreslått parkeringsfelt. Det antas i tillegg at oppfylling her blir vanskelig uten å berøre myrområde. Mener at Aurdalsåsen trenger andre alternative parkeringsmuligheter for skigåere, og at dette ikke bør inngå i denne reguleringsplanen.

3.3. *Annet*: Hvilke krav settes til støyforhold? Det står i planen at eksisterende vegger som tar av fra Danebuvegen må rustes opp for å tåle transport av tunge kjøretøy og anleggsmaskiner. Når skal dette gjøres? Krav om bruk av lokale byggematerialer?

*Administrasjonens kommentar*:

1. Når det gjelder uttalelse gjeldende utbygging på Aurdalsåsen generelt, så vises det til administrasjonens kommentar til Grydeland og Ferschmanns uttalelse ovenfor.

*Ang. kostnader i forbindelse med ny reguleringsplan*: Innenfor planområdet er 5 av 18 eksisterende hytteeiendommer knyttet til både offentlig vann- og avløp. 4 eksisterende hytteeiendommer har kun offentlig avløp, og vi antar at disse har privat vannkilde. Videre er det 9 hytteeiendommer som verken har innlagt offentlig eller privat vann- og avløp.

I rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1 første setning står det at det er tilknytningsplikt for både planlagte og eksisterende fritidsboliger i reguleringsplanen. Administrasjonen foreslår å legge til følgende setninger i rekkefølgebestemmelsen punkt 1.1: «*Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntre for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann. Kravet om tilknytning til offentlig vann gjelder ikke for gbnr. 93/133, 93/134, 93/116 og 93/39 før disse evt. selv ønsker å knytte seg til offentlig vann.*» Med dette vil eksisterende fritidsboliger uten innlagt vann i dag ikke måtte koble seg til offentlig vann- og avløp før de legger inn vann. Fritidsboliger med egen vannkilde i dag vil ikke måtte koble seg til offentlig vann,- disse har allerede offentlig avløp.

1. 2.1: Viser til punkt 1 ovenfor.

2.2: Så lenge man allerede er tilknyttet offentlig ledningsnett, så er det ikke nødvendig med ny tilkobling. Ved eventuelt nytt ledningsnett nær en allerede tilkoblet hytte, så er det en sak mellom utbygger og hytteeier om hytten skal omkobles.

2.3: Viser til administrasjonens kommentar til Mattilsynets uttalelse.

2.4: Nåværende Aurdal Renseanlegg er dimensjonert for å ta imot langt mer avløp (6000 PE) enn det som går gjennom anlegget i dag. DIO, Driftsassistansen i Oppland, følger opp kommunen i driften av anlegget, og rapporterer hvert år resultatene til Statsforvalteren. Statsforvalteren gjorde tilsyn i 2021, og er tilfreds med kommunens svar på håndtering av avvik, og lukket tilsynssaken. Mattilsynet godkjente renseanlegget i september 2022.

Kommunen er også nå i gang med planlegging og reguleringsplanarbeid for nytt renseanlegg i Aurdal. Renseanlegget skal være i henhold til nye nasjonale krav, gjeldende fra 2026.

Administrasjonen bemerker at renseanleggene i Vang, Vaset og Beitostølen ligger i andre kommuner. Nord-Aurdal kommune har ikke noe med disse renseanleggene å gjøre.

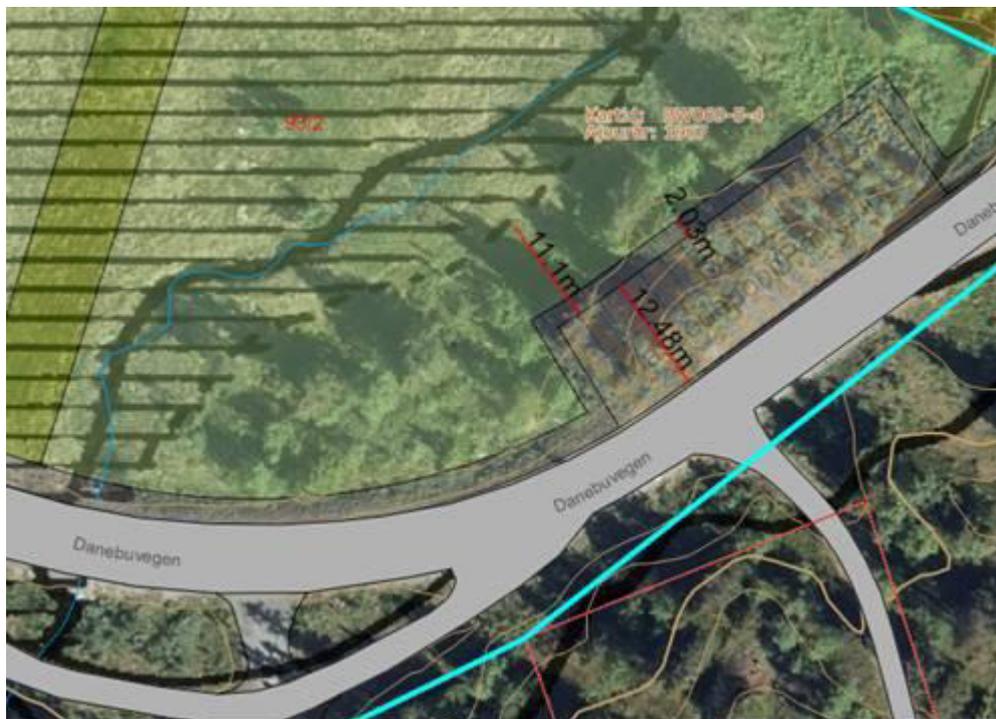
1. 3.1: Noen av konsekvensene av oppføring av nye hyttetomter er som oftest mer eller mindre oppfylling og terrenginngrep. Administrasjonen forsøker å luke ut de mest utsatte tomtene sett blant annet i forhold til terrenginngrep. Tomt nr. 14 er på i overkant av 1 daa, og har en høydeforskjell fra 921 moh til 927 moh, dvs. 6 høydemetere, jevnt hellende. Det aller meste av tomten også ned mot atkomstveg SKV7 har slakere helling enn 1:6. Administrasjonen vurderer at dette arealet i så måte ligger godt til rette for å kunne bygges ut. Det er ellers i fellesbestemmelsene regulert inn at det bl.a. skal leveres snittegninger som viser eksisterende og nytt terreng i byggesøknaden. Videre at det skal være tilnærmet massebalanse i tverrsnittet.

3.2: I spesielt enkelte helger og høysesonger har det vært tydelig at det er behov for parkeringsplasser på Aurdalsåsen, og da særlig knyttet til skiløypenettet. Innenfor reguleringsplanen for Tranebærsletta er det regulert og etablert en parkeringsplass grensende til Danebuvegen. Administrasjonen er likevel fortsatt av den formening at det vil

være behov for foreslått parkeringsplass, og at plasseringen er god spesielt med tanke på nært tilgrensende hovedlangrensløype.

Administrasjonen er samtidig enig i at trafikksituasjonen fra parkeringsplassen sett i forhold til kurvaturen på Danebuvegen sør for foreslått parkeringsareal bør hensyntas bedre.

Administrasjonen anbefaler at det i plankartet innarbeides en definert inn/utkjøring og frisiktsoner for parkeringsformålet før reguleringsplanen kunngjøres. I tillegg anbefaler administrasjonen at det knyttes følgende bestemmelse til parkeringsformålet, punkt 4.6: «Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.»



*Illustrasjonen viser avstand fra regulert parkeringsformål til myr, avstand fra regulert parkeringsareal til veg, og regulert annet vegformål.*

I planforslaget er deponiet/parkeringsplassen regulert med ca. 12,5 meter avstand fra kant parkering til kant Danebuvegen. Med en definert inn/utkjøring kan det bli behov for en noe bredere parkeringsplass av hensyn til manøvrering. Administrasjonen anbefaler derfor at selve parkeringsplassen økes med en bredde på 1 m. mot grøntområde i nordvest.

Det er 3 m. høydeforskjell fra avsatt område til parkering og til nederste terrengnivå. Et anbefalt skråningsutslag som er noe over rasvinkelen, og som vil stå godt, er rundt 5 m. Administrasjonen anbefaler med dette at annen veggrunn mot grøntområde utvides med 3 m. Dette vil si at med annen veggrunn + parkeringsareal utvides området med totalt 4 m. mot grøntområde.

I illustrasjonen ovenfor indikerer de svarte linjene, hentet fra rasterkart, grense for myrområde. Å utvide parkeringsplassen og annen veggrunn/skråningsutslag med totalt 4 m. vil berøre myra i svært liten grad.

3.3: Vegen må rustes opp til den standarden som planen gir når den enkelte tomt skal bygges ut. Det er i anleggsfasen at det kan bli støy, men dette hensynstas i andre lovverk, som f.eks. naboloven og lov om helligdagsfred.

*Naturvernforbundet (13.10.2022):*

Viser til Einar Bakkens kommentarer datert 10.05.2020, og støtter seg til disse. Påpeker også at innspillet ikke har blitt besvart av forslagsstiller.

Kommentarene gjelder korridor for storvilt, samt område for dyreliv og ferdsel for mennesker. Korridoren er ikke registrert på artsdatakart for leveområder, noe som kan bety at det ikke er gjort noen systematiske registreringer i området. Det samme gjelder for biologisk mangfold, som ikke gir treff i artsdatakartet innenfor planområdet.

Det bør gjøres en biologisk kartlegging av hele planområdet før endelig vedtak treffes.

#### *Administrasjonens kommentar:*

Planområdet er avsatt i kommuneplanens arealdel til fremtidig fritidsbebyggelse. Det ble i forbindelse med kommuneplanarbeidet utarbeidet en konsekvensutredning, og det ble konkludert at området er egnet til fritidsbebyggelse, uten at noen spesifikke avbøtende tiltak er nødvendige. Pr. i dag har ikke administrasjonen sett behovet for tilleggsrapporter i forbindelse med planarbeidet.

Når det gjelder ferdsel er det krav i bestemmelsene om at turstier og friluftsområde skal tilbakeføres til opprinnelig stand dersom det legges ned infrastruktur innenfor grøntområdet.

#### **Vurdering:**

Administrasjonen viser til høringsuttalelsene og kommentarene til disse under saksutredningen ovenfor. Administrasjonen mener utover dette at reguleringsplanen er godt gjennomarbeidet, og anbefaler at planforslaget vedtas med enkelte endringer vist i forslag til vedtak. Endringene vurderes til å ikke være av en så omfattende karakter at nytt offentlig ettersyn er nødvendig.

#### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.»*
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgås og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.»*
3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: *«Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntreffer for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann. Kravet om tilknytning til offentlig vann gjelder ikke for gbnr. 93/133, 93/134, 93/116 og 93/39 før disse evt. selv ønsker å knytte seg til offentlig vann.»*
4. Det legges inn følgende bestemmelse gjeldende massedeponi / parkeringsplass: *«Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.»*
5. Det legges inn følgende setning i bestemmelsene i punkt 4.6 gjeldende parkeringsplass: *«Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.»*
6. Formålet massedeponi/parkering utvides med 1 meter mot LNFR-arealet i nordvest, og annen veggrunn tilgrensende massedeponi/parkering utvides mot LNFR-arealet i nordvest med 3 m. i plankartet.

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

#### **Planutvalget 01.12.2022:**

#### **Behandling:**

Administrasjonen fremmet følgende forslag til tilleggspunkt (nytt pkt. 7):

Dersom det blir inngått privatrettslig avtale mellom utbygger/grunneier av gbnr. 93/2 og grunneiere av gbnr. 93/117 og 93/60 om etablering av gangveg langs Danebuvegen, får administrasjonen fullmakt til å forlenge regulert gangvegtrase frem til atkomstveg SKV11. Administrasjonen gis i denne forbindelse fullmakt til å evt. justere regulert tomtegrense på gbnr. 93/60 til total tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

#### **PU- 067/22 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.»*
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgås og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.»*
3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: *«Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntreer for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann. Kravet om tilknytning til offentlig vann gjelder ikke for gbnr. 93/133, 93/134, 93/116 og 93/39 før disse evt. selv ønsker å knytte seg til offentlig vann.»*
4. Det legges inn følgende bestemmelse gjeldende massedeponi / parkeringsplass: *«Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.»*
5. Det legges inn følgende setning i bestemmelsene i punkt 4.6 gjeldende parkeringsplass: *«Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.»*
6. Formålet massedeponi/parkering utvides med 1 meter mot LNFR-arealet i nordvest, og annen veggrunn tilgrensende massedeponi/parkering utvides mot LNFR-arealet i nordvest med 3 m. i plankartet.
7. Dersom det blir inngått privatrettslig avtale mellom utbygger/grunneier av gbnr. 93/2 og grunneiere av gbnr. 93/117 og 93/60 om etablering av gangveg langs Danebuvegen, får administrasjonen fullmakt til å forlenge regulert gangvegtrase frem til atkomstveg SKV11. Administrasjonen gis i denne forbindelse fullmakt til å evt. justere regulert tomtegrense på gbnr. 93/60 til total tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

---

#### **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN ETTER VEDTAK I PU, SAK 067/22:**

Planutvalget 2. gangsbehandlet planforslag for Damtjernet hyttegrend i møte den 01.12.2022, og vedtok å sende denne videre til kommunestyret for endelig godkjenning. I etterkant av planutvalgsmøtet ble administrasjonen oppmerksom på to forhold:

- Bestemmelse i kommuneplanens arealdel om at hytteeiendommer over 2 daa innenfor område H30 kan deles.

- Forskjellen mellom bruk- og tilkoblingsplikt til VA.

Dette medførte at administrasjonen måtte gjøre noen flere grep, og kunne med dette ikke sende saken videre til kommunestyret for endelig behandling før disse forholdene var undersøkt nærmere:

### **Hyttetomter over 2 daa**

Planområdet for Damtjernet hyttegrennd er i kommuneplanens arealdel vist som område h25 og H30. I kommuneplanen, § 1.3 Fritidsbustader, er det knyttet følgende bestemmelse til dette arealet:

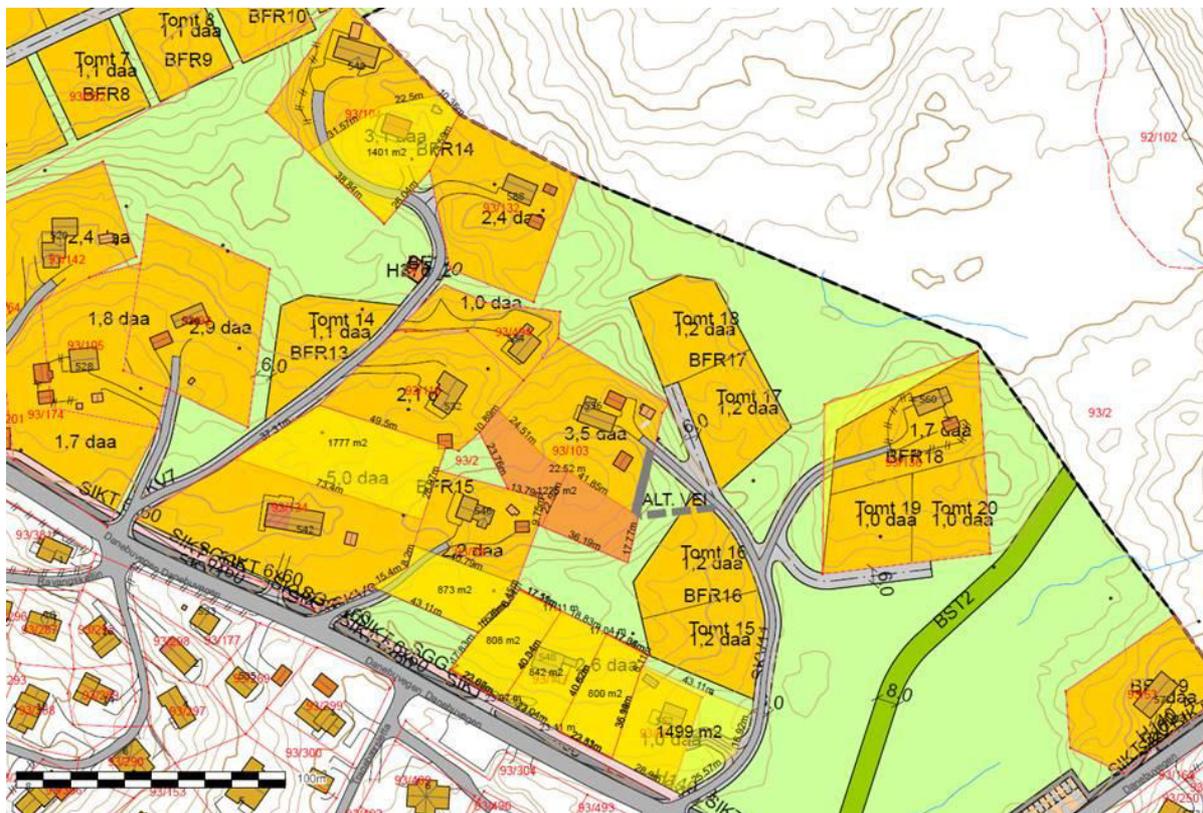
*«H30: Tomter over 2 daa kan delast.»*

Dette er en særbestemmelse som kun gjelder for område H30, og ingen andre arealer i kommunen. Bestemmelsen kom sannsynligvis inn som følge av en uttalelse til kommuneplanen fra en tomteeier, som ønsket å dele sin eiendom innenfor planområdet. H30 er samtidig avsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan. Dette vil si at grunneiere innenfor planområdet Damtjernet hyttegrennd har kunnet søke om å dele eiendommen sin i tråd med kommuneplanens arealdel. Dette så fremt eiendommen er større enn 2 daa. Men, dette gjelder kun frem til en eventuell reguleringsplan blir vedtatt. Når reguleringsplanen for Damtjernet hyttegrennd vedtas, vil reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanen. Rettigheten til deling av hytteeiendommer vil da frafalle.

Med bakgrunn i dette valgte administrasjonen å sende et brev, datert 21.12.2022, til alle grunneierne innenfor planområdet med hytteeiendommer over 2 daa med informasjon om situasjonen. Det ble gitt frist til 23.01.2023 til å sende inn innspill om eventuell deling av egen hytteeiendom. Med dette vil vi ha mulighet til å legge inn endringene i reguleringsplanforslaget før endelig vedtak.

Det er totalt 9 hytteeiendommer over 2 daa innenfor planområdet. Kommunen har som følge av utsendt brev mottatt 5 innspill fra grunneiere om deling av sine hytteeiendommer. Administrasjonen har hatt en del kontakt med noen av disse, og har også befart eiendommene.

Innspillene om deling av tomter har kommet fra grunneiere i den østlige delen av planområdet. Samlet sett er innspillene vist i utsnittet nedenfor. Administrasjonen vil gå enkeltvis gjennom innspillene i det følgende:



Oversiktskart over de endringer som blir omtalt videre i saksfremlegget. Gangveg angitt i rosa langs Danebuvegen, gult er endringer som foreslås godkjent og rødt er endring som foreslås avvist.

Gbnr. 93/134:

Eiendommen er på ca. 5 daa og er bebygd med én fritidsbolig og uthus. Grunneier søker om å dele eiendommen til to tomter, hvor ny tomt etableres mellom bebygd fritidsbolig og gbnr. 93/116. Tomtenes areal vil bli på ca. 1,8 daa og 3,2 daa. Atkomst er tenkt via allerede etablert veg vest for den nye tomten:



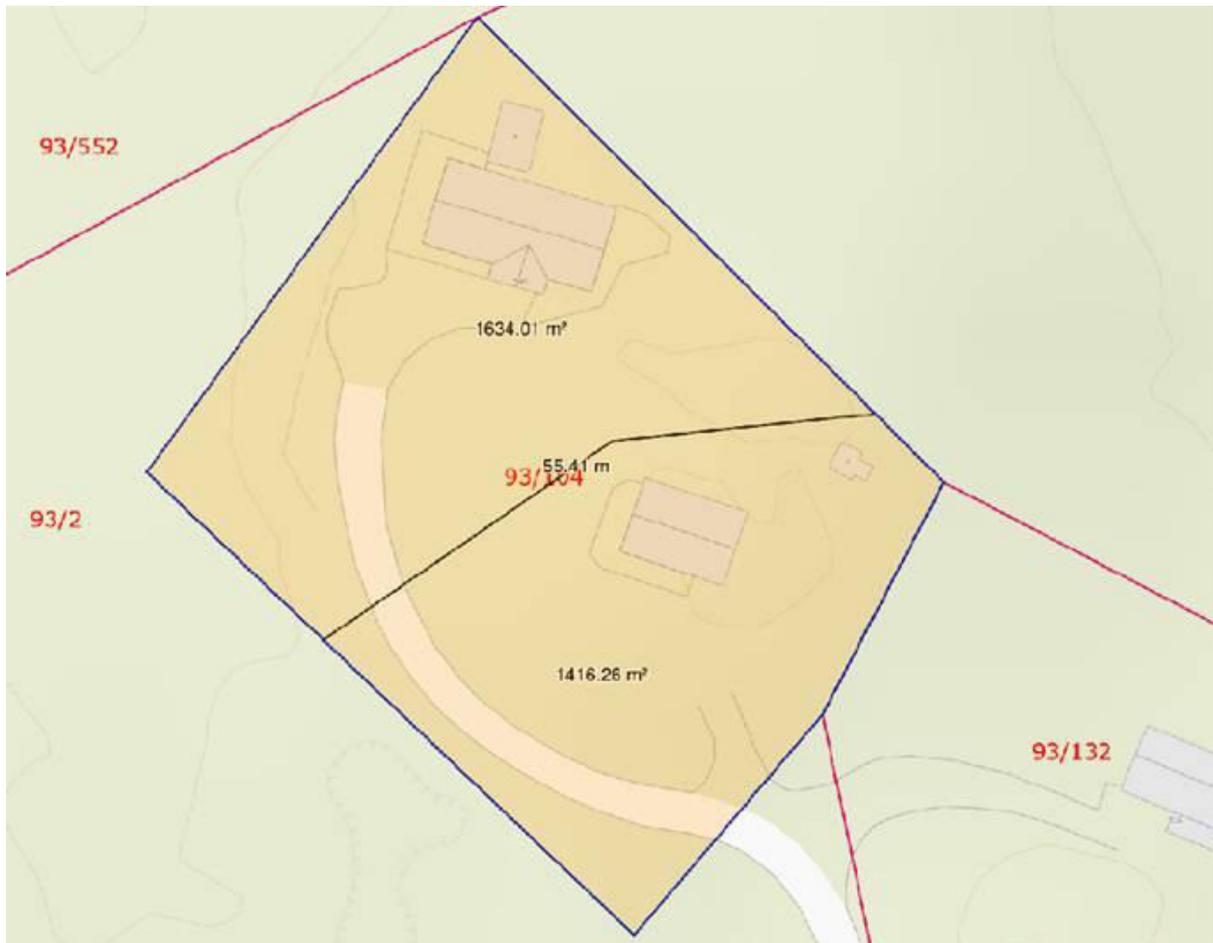
*Administrasjonens kommentar:*

Eiendommen er stor, og terrenget er godt egnet til en ny fritidsboligtomt med atkomst som omsøkt.

I kommuneplanen er det gitt bestemmelse om at nye hyttetomter ikke skal være større enn 1,5 daa. Samtidig er det i kommuneplanens særbestemmelse om at eiendommer over 2 daa innenfor H30 kan deles, ikke gitt føringer eller begrensninger for delingen. Med bakgrunn i dette mener administrasjonen at kravet om maks 1,5 daa kan fravikes i dette tilfellet. Administrasjonen anbefaler at eiendommen tegnes inn som omsøkt i plankartet.

*Gbnr. 93/104:*

Eiendommen er på 3 daa, og består av en hovedhytte og anneks. Det er etablert en egen innkjøring til anneksset. Grunneier ønsker å dele hytteeiendommen i to tomter, hvorav den ene tomten blir på ca. 1,6 daa og den andre tomten på ca. 1,4 daa.



*Administrasjonens kommentar:*

Eiendommen er temmelig flat, og er godt egnet til å kunne deles som omsøkt. Atkomstveg inn til den nye tomten er også akseptabel. Administrasjonen anbefaler at eiendommen justeres som omsøkt med to tomter i plankartet.

*Gbnr. 93/39:*

Hytteeiendommen er på ca. 2,2 daa, og er bebygd med fritidsbolig, anneks og uthus, med egen atkomst fra Danebuvegen. Det søkes om å dele eiendommen til totalt to tomter, hvor ny tomt blir etablert sør for bebyggelsen. Tomtearealene blir på ca. 0,9 daa og 1,3 daa. Atkomst til nye tomt er tenkt via eksisterende atkomstveg:

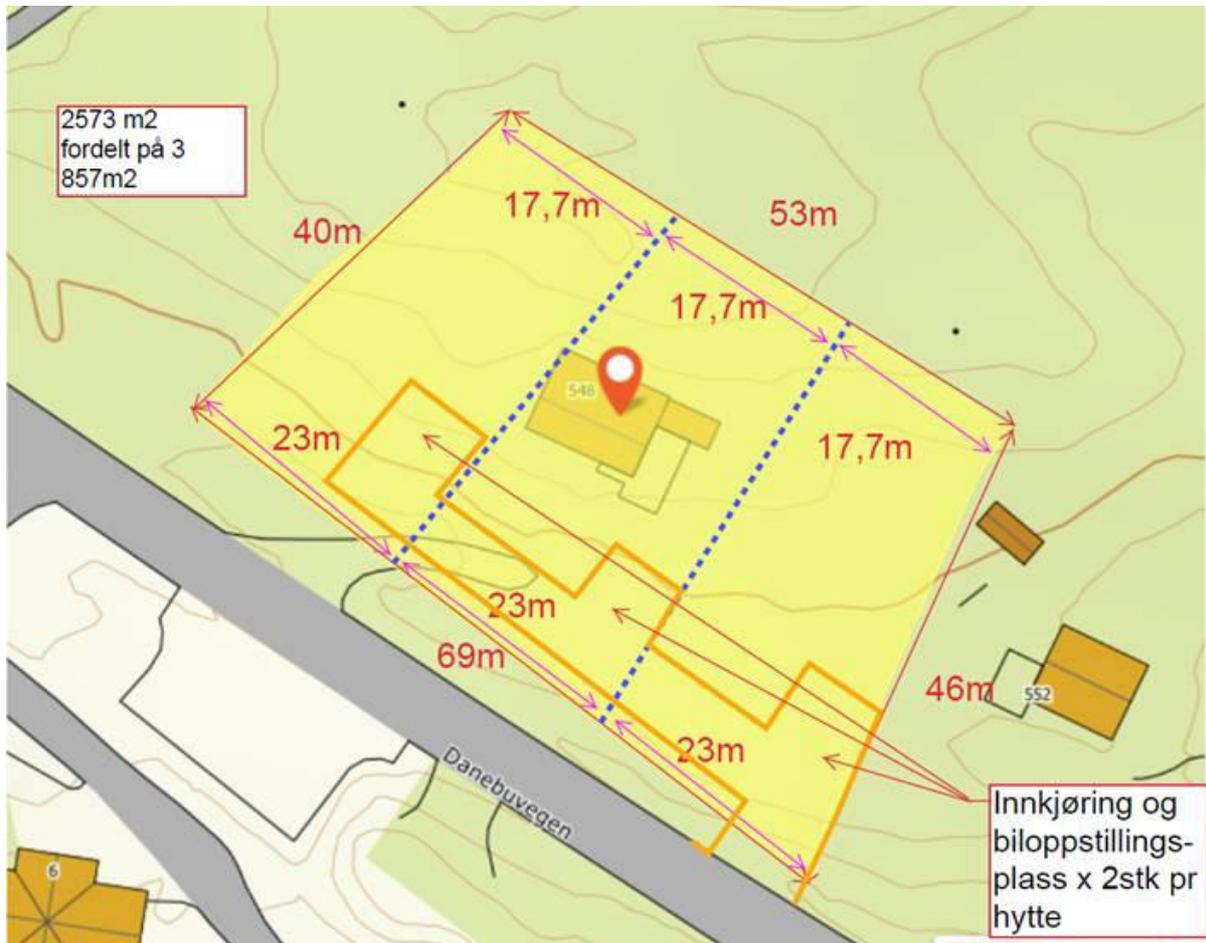


*Administrasjonens kommentar:*

Eiendommen er temmelig flat, og er godt egnet til en ny fritidsboligtomt med atkomst som omsøkt. Administrasjonen anbefaler at det legges inn en ny tomt som omsøkt i plankartet.

*Gbnr. 93/117:*

Hytteeiendommen er på ca. 2,5 daa, og er bebygd med én fritidsbolig. Atkomst skjer direkte fra Danebuvegen. Det søkes om å dele eiendommen til 3 tomter, hvor hver tomt blir på ca. 0,85 daa. Det legges da opp til å etablere en ny innkjøring til hyttetomtene fra sørøst:



*Administrasjonens kommentar:*

Eiendommen har en høydeforskjell på 5 m. Den heller relativt slakt i øst og er noe brattere i vest. Kommunen har gjennom kommuneplanen satt maksimumsgrense på nye hyttetomter til 1,5 daa, men ingen minimumstørrelse. De fleste hyttetomter i kommunen er på i overkant av 1 daa, men tomter i underkant av dette kan være fullt bebyggbare. Grunneier av gbnr. 93/117 ønsker å dele eiendommen i tre like deler, med hver tomt på ca. 0,85 daa. De skisserte nye tomtene er relativt lange og smale, med 40 m. i lengde og mellom 23 og 17 m. i bredde. Administrasjonen mener at eiendommen er fullt egnet til å kunne deles i to, men er mer skeptisk til hvor egnet eiendommen er til bebyggelse ved å dele denne i tre slik som omsøkt. Administrasjonen har vært i kontakt med grunneier, og diskutert tomteinndelingen. På grunn av liten tid til å sende inn innspill, har ikke grunneier hatt mulighet til å undersøke hvordan eiendommen er best egnet til plasseringer av bygg, men mener at det skal være mulig å bebygge alle de tre eiendommene utifra variasjoner på den enkelte tomt. Grunneier er åpen på at tomtegrensene muligens må omgjøres noe når de får mer tid til å planlegge eiendommen i sin helhet. Administrasjonen mener at den beste løsningen vil være å dele eiendommen til kun to tomter, men mener at det kan aksepteres å dele eiendommen som omsøkt. Så må det heller eventuelt påregnes en mindre endring av reguleringsplanen (etter forenklet prosess) for disse tre tomtene ved eventuelle justeringer av grenser seg imellom.

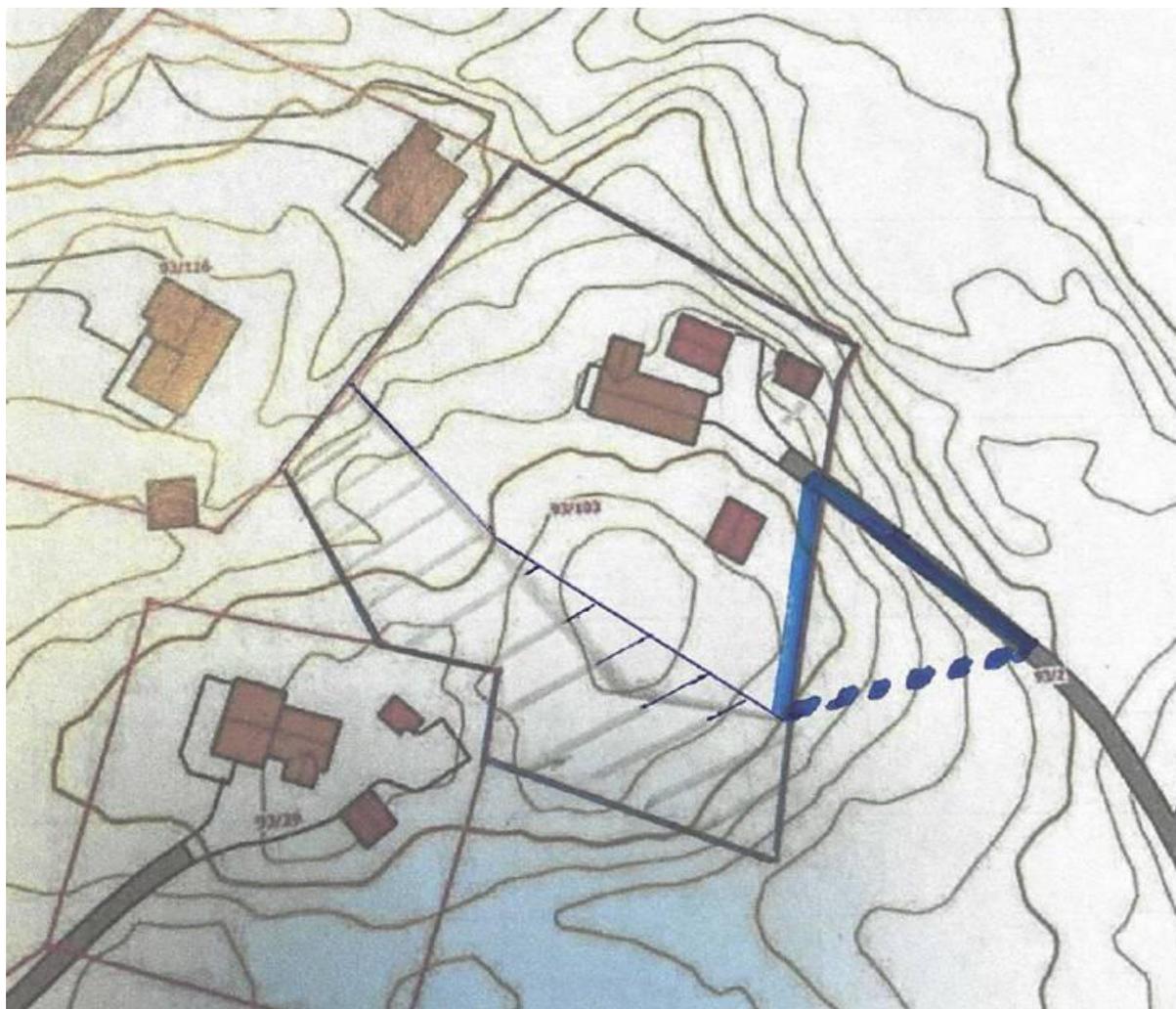
Grunneier søker om å regulere inn ny avkjøring lengst sørøst på eiendommen. Hensikten bak dette er å skjerme seg mot fremtidig gangveg, Danebuvegen, og ikke minst renovasjonspunktet rett sør for eiendommen. Grunneier ønsker å beplante eiendommen langs gangvegen, for å skjerme seg mot trafikk og støy.

Administrasjonen har forståelse for ønsket om ny innkjøring. Men, dagens innkjøring skjer fra en høyde på Danebuvegen, som gjør atkomsten til eiendommen gbnr. 93/117 flat og oversiktlig. Omsøkt innkjøring vil bli brattere og kreve mer inngrep i terrenget. Administrasjonen anbefaler at atkomstveg SKV10 i planforslaget erstattes med en

avkjøringspil. Avkjøringspilen plasseres på samme sted som SKV10 (dagens innkjøring), men kan enklere justeres ved eventuelt senere behov.

*Gbnr. 93/103:*

Hytteeiendommen er på ca. 3,4 daa. og bebyggt med fritidsbolig, anneks, garasje og uthus nordøst på tomten. Grunneier søker om å dele eiendommen i to, med ny tomt sør for eksisterende bebyggelse. Atkomst ønskes enten rett øst for dagens plassering av anneks, eller som forgreining fra egen atkomstveg ca. 40 m. øst for eiendommens gårdsplass.



*Administrasjonens kommentar:*

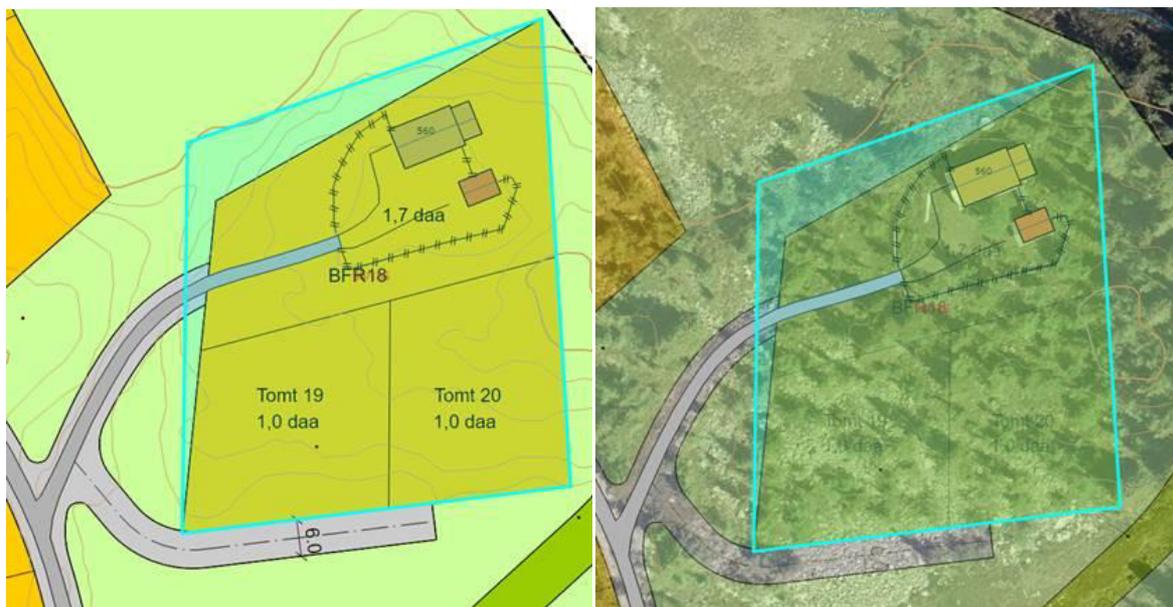
Eiendommen har en del høydeforskjell, og i tillegg en relativt bratt atkomstveg. Administrasjonen har befart eiendommen, og mener at denne er vanskelig å dele og bebygge med en ny tomt sett både i forhold til atkomst og terreng. Den beste løsningen ville i så fall være å legge til rette for en ny tomt med langsiden mot gbnr. 93/116 og med tomtegrense i utkant av øverste høydekote (932 moh). Men dette fordrer at atkomstveg legges mellom eksisterende hytte og anneks. Dette vil verken på kort eller lang sikt være en god løsning.

Administrasjonen anbefaler at eiendommen opprettholdes slik den er avsatt i planforslaget som én tomt, og anbefaler med dette at eiendommen ikke deles.

*Gbnr. 93/136:*

Eiendommen er allerede i planforslaget delt og regulert til 3 fritidsboligtomter. Ny atkomstveg blir etablert sør på eiendommen for de to nye tomtene som pr. i dag ikke er bebyggt. Denne

inndelingen har allerede vært til behandling og administrasjonen mener at tomtene er godt egnet som nye fritidsboligtomter. Grunneier har under innspillsperioden imidlertid gjort administrasjonen klar over at formålsområdet for fritidsbebyggelse ikke følger eiendomsgrensen. De ønsker at formålsområdet for fritidsbebyggelse går helt ut til eiendomsgrensen.



#### *Administrasjonens kommentar:*

Eiendommen ligger nær myr både i nordlig og sørlig retning, men tomtene og atkomstvegen berører ikke myrene direkte. Administrasjonen har inntrykk av at det er en glipp som gjør at formålsområdet ikke har blitt utvidet helt til eiendomsgrensen, og anbefaler at formålsområdet for fritidsbebyggelse utvides til eiendomsgrensen for gbnr. 93/136.

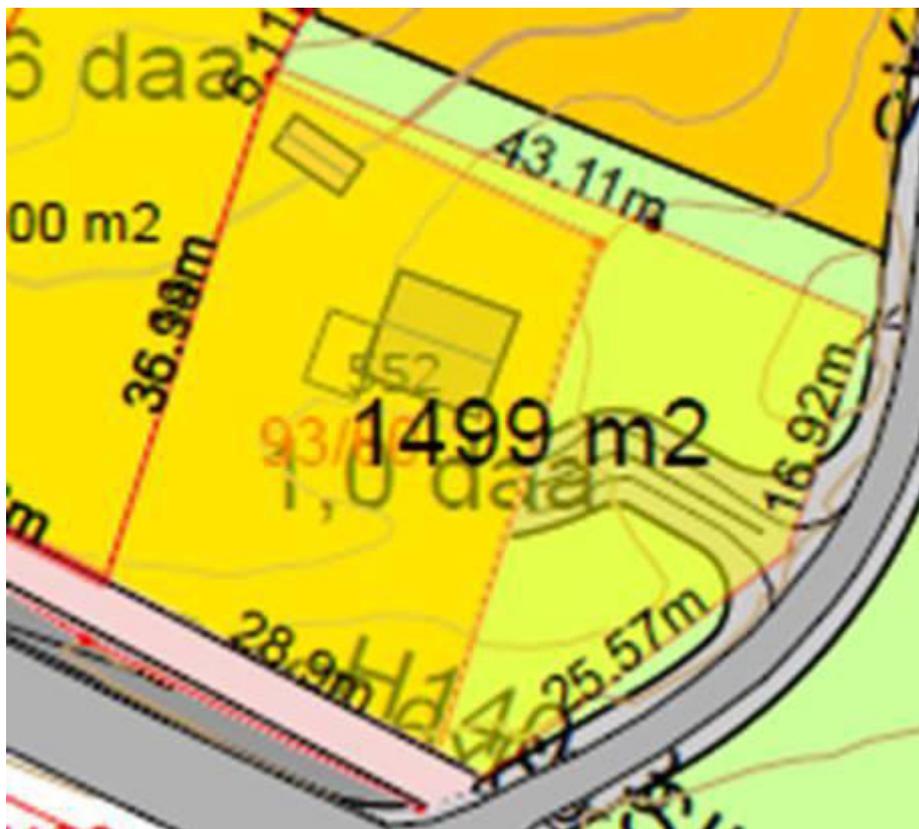
#### **Gangveg**

I sak 067/22 anbefalte administrasjonen at foreslått regulert gangveg blir utvidet frem til regulert kjøreveg SKV11. Det vil si at gangvegen forlenges på nordsiden av Danebuvegen forbi gbnr. 93/117 og 93/60, men at dette betinger avtale mellom utbygger/grunneier og grunneierne av de to eiendommene. Planutvalget vedtok følgende:

*«Dersom det blir inngått privatrettslig avtale mellom utbygger/grunneier av gbnr. 93/2 og grunneiere av gbnr. 93/117 og 93/60 om etablering av gangveg langs Danebuvegen, får administrasjonen fullmakt til å forlengere regulert gangvegtrase frem til atkomstveg SKV11. Administrasjonen gis i denne forbindelse fullmakt til å eventuelt justere regulert tomtegrense på gbnr. 93/60 til total tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.»*

I etterkant av planutvalgsmøtet den 01.12.2022 har utbygger Tranberg Utvikling AS hatt løpende kontakt med grunneierne av gbnr. 93/117 og 93/60. Grunneier av gbnr. 93/117 tillater å avstå areal til gangveg med forutsetning at gangvegen ikke skal være til hinder for eventuell fremtidig atkomst til sin hytteeiendom. Administrasjonen viser her til administrasjonens kommentar til gbnr. 93/117 innspill om deling av hytteeiendom og atkomstveg.

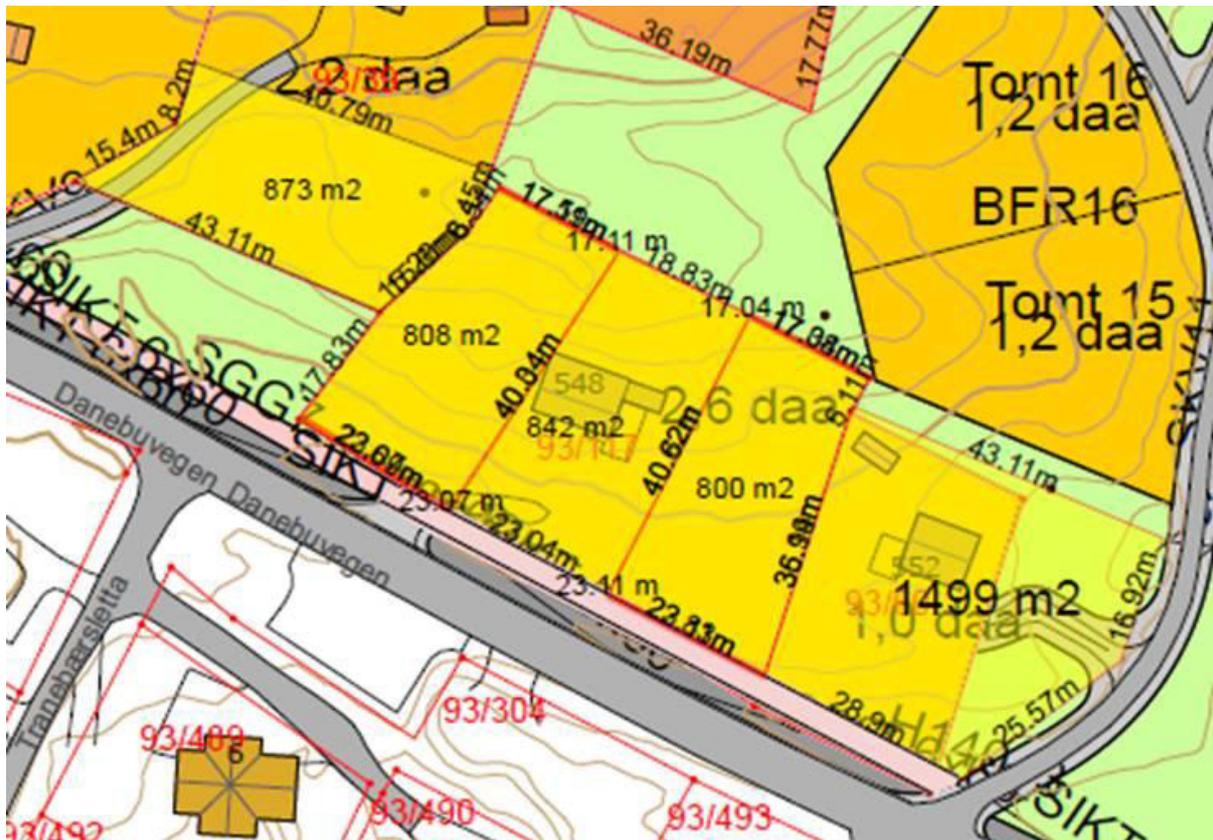
Grunneier av gbnr. 93/60 er villig til å bytte areal til gangveg mot at tomten utvides med ca. 0,5 daa mot regulert atkomstveg SKV11. Med dette vil grunneier selv stå som eier av blant annet atkomstvegen til egen hyttetomt fra SKV11.



Skisse av ønsket utvidelse av gbnr. 93/60.

Administrasjonen mener at dette arealbyttet er fornuftig, både med tanke på nødvendigheten av fremtidig gangveg og at eier av gbnr. 93/60 selv blir eier av arealet til sin atkomstveg.

Administrasjonen anbefaler med dette at gangveg SGG7 forlenges frem til innkjøring SKV11, atkomstveg SKV10 erstattes med avkjøringspil (se administrasjonens kommentar ang. innspill fra gbnr. 93/117), og at eiendommen gbnr. 93/60 reguleres til fritidsbebyggelse frem til atkomstveg SKV11.



### **Ny bestemmelse om regulerte tomter:**

Når man nå legger fram et endret forslag til plankart, hvor de med tomter over 2 daa som ønsker å få dele sine tomter, har fått anledning til å fremme dette, så er det et poeng å understreke at det ikke kan foretas ytterligere oppdeling av tomter. Dette er i tråd med vanlig forvaltning av reguleringsplaner, men det bør uttrykkes spesifikt i planbestemmelsene. I denne planen spesielt fordi man avløser kommuneplanen med dens bestemmelser for område H30 om at tomter med størrelse over 2 daa kan deles. For det andre har det vært fremmet saker i Oslo/Bærum for Sivilombudet om nettopp slik deling av tidligere regulerte tomter, hvor Sivilombudet har konkludert med at det ikke fremgår av reguleringsplanen at ytterligere deling ikke kan foretas. I mange kommuner er det vanlig å ta inn bestemmelse om dette i reguleringsplanen, for å tydeliggjøre. Administrasjonen foreslår derfor at følgende punkt tas inn i planbestemmelsene:

- Regulerte tomter til fritidsbebyggelse, både eksisterende og nye, kan ikke deles ut over det som reguleringsplanen angir.

### **Endring av punkt 3 i vedtak i PU den 01.12.22:**

Etter høringsuttalelse fra Iver Thomle om at han på det sterkeste ønsker at eksisterende hytter som har egen brønn, ikke må koble seg på offentlig vann, foreslo administrasjonen følgende som ble vedtatt tatt inn i bestemmelsene (siste setning, uthevet er om dette):

**3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: «Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntre for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann. **Kravet om tilknytning til offentlig vann gjelder ikke for gbnr. 93/133, 93/134, 93/116 og 93/39 før disse evt. selv ønsker å knytte seg til offentlig vann.»****

Med begrepet *tilkobling* forsto administrasjonen i sin vurdering *tilkobling og bruk* – altså at man ikke skulle bli tvunget til å være bruker av offentlig vann så lenge man har egen, eksisterende brønn, som man fortsatt ønsker å benytte.

Imidlertid har man diskutert dette internt etter møtet i PU den 01.12.22. Det viser seg at kommunen tidligere har fått et vedtak «mot seg» fra Statsforvalteren angående dette temaet. Her hevdet kommunen i en konkret sak at det var plikt for både tilkobling og bruk. Statsforvalteren gav kommunen medhold i at det var tilkoblingsplikt, men ikke bruksplikt, på vann fra offentlig ledning. Med dette som utgangspunkt, synes ønsket fra Thomle i stor grad å være oppfylt, og det synes unødvendig å ha en særskilt bestemmelse om dette i reguleringsplanen. Man skal huske på at alle spesialbestemmelser i en plan som gjelder spesifikke eiendommer, også skal forvaltes framover. Derfor er det om å gjøre å holde ting så enkle som mulig. På bakgrunn av dette, foreslår administrasjonen at siste setning i punkt 3 i vedtaket fra PU-067/22 utgår.

### **Vurdering:**

Saken legges med dette fram til ny behandling i planutvalget, med sikte på å sende den til kommunestyret for endelig vedtak.

Forslag til vedtak er basert på vedtaket som ble gjort av planutvalget 01.12.22, justert med de endringene som framkommer av denne saken. Vedtaket blir således gjort opp igjen som et komplett vedtak som omfatter hele saken, og ikke et tilleggsvedtak til vedtaket som ble gjort den 01.12.

Når man tar inn nye tomter i et planforslag, er hovedregelen at planen må ut på ny høring og nytt offentlig ettersyn. Således burde denne planen ut på en slik runde før den blir vedtatt. Det spesielle her er imidlertid at de som nå ønsker å dele sine tomter, har kunnet få delt disse kun etter kommunal godkjenning av søknadspliktig tiltak etter pbl §20-1m; *Opprettelse av ny grunneiendom* mv. Det har ikke vært nødvendig med dispensasjon med tilhørende høring eller lignende ettersom retten til deling har ligget i kommuneplanen. Alle naboer som blir berørt av de delingene som nå omsøkes ønsker enten å dele tomta si selv, har delt tomta si etter denne muligheten tidligere, eller har fått brev om denne muligheten nå. En anser dermed at naboer er blitt gjort tilstrekkelig kjent med temaet.

På bakgrunn av dette, vurderer administrasjonen det slik at det ikke er nødvendig å sende planen ut på ny høring og nytt offentlig ettersyn til tross for at det legges inn flere tomter i planen.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.*»
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: «*Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgås og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.*»
3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: «*Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntre for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann.*»
4. Det legges inn følgende bestemmelse gjeldende massedeponi / parkeringsplass: «*Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.*»
5. Det legges inn følgende setning i bestemmelsene i punkt 4.6 gjeldende parkeringsplass: «*Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.*»
6. Formålet massedeponi/parkering utvides med 1 meter mot LNFR-arealet i nordvest, og annen veggrunn tilgrensende massedeponi/parkering utvides mot LNFR-arealet i nordvest med 3 m. i plankartet.

7. Gangveg, SGG, langs Danebuvegen forlenges frem til atkomstveg SKV11. Atkomstveg SKV10 til gbnr. 93/117 erstattes med avkjøringspil.
8. Eiendom gbnr. 93/60 utvides til et totalareal på inntil 1,5 daa i tråd med skisse i saksfremlegget.
9. Gbnr. 93/136: Formål fritidsbebyggelse utvides ut til eiendomsgrense.
10. Eiendommene gbnr. 93/104, 93/134, 93/39 og 93/117: Det reguleres inn nye tomter på disse eiendommene som omsøkt og vist i saksfremlegget.
11. Gbnr. 93/103: Omsøkt deling avslås og innarbeides ikke i reguleringsplanen.
12. Det legges inn følgende bestemmelse: *Regulerte tomter til fritidsbebyggelse, både eksisterende og nye, kan ikke deles ut over det som reguleringsplanen angir.*

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

### **Planutvalget 02.02.2023:**

#### **Behandling:**

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

#### **PU- 012/23 Vedtak:**

##### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.»*
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgå og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.»*
3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: *«Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntreer for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann.»*
4. Det legges inn følgende bestemmelse gjeldende massedeponi / parkeringsplass: *«Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.»*
5. Det legges inn følgende setning i bestemmelsene i punkt 4.6 gjeldende parkeringsplass: *«Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.»*
6. Formålet massedeponi/parkering utvides med 1 meter mot LNFR-arealet i nordvest, og annen veggrunn tilgrensende massedeponi/parkering utvides mot LNFR-arealet i nordvest med 3 m. i plankartet.
7. Gangveg, SGG, langs Danebuvegen forlenges frem til atkomstveg SKV11. Atkomstveg SKV10 til gbnr. 93/117 erstattes med avkjøringspil.
8. Eiendom gbnr. 93/60 utvides til et totalareal på inntil 1,5 daa i tråd med skisse i saksfremlegget.
9. Gbnr. 93/136: Formål fritidsbebyggelse utvides ut til eiendomsgrense.
10. Eiendommene gbnr. 93/104, 93/134, 93/39 og 93/117: Det reguleres inn nye tomter på disse eiendommene som omsøkt og vist i saksfremlegget.
11. Gbnr. 93/103: Omsøkt deling avslås og innarbeides ikke i reguleringsplanen.
12. Det legges inn følgende bestemmelse: *Regulerte tomter til fritidsbebyggelse, både eksisterende og nye, kan ikke deles ut over det som reguleringsplanen angir.*

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

### **Kommunestyret 09.02.2023:**

#### **Behandling:**

Repr. Strømmen Strand hadde permisjon under behandling av saken  
Forslag til vedtak: Enstemmig (20 stemmer)

**KS- 015/23 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, med følgende endringer:

1. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før atkomstveg SKV3 blir etablert skal denne detaljprosjekteres med særlig hensyn på kryssing av bekk og flom fra krysset mot SKV2 og 50 meter herfra.»*
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse: *«Før det gis fradelingstillatelse av nye tomter skal VA-planen være godkjent av kommunen. VA-planen skal gjennomgås og oppdateres med hensyn til å unngå kryssing av myr i så stor grad som mulig.»*
3. Det legges inn følgende setninger i rekkefølgebestemmelsene punkt 1.1: *«Kravet om tilknytning til offentlig vann- og avløp inntreer for eksisterende fritidsboliger når det legges inn vann.»*
4. Det legges inn følgende bestemmelse gjeldende massedeponi / parkeringsplass: *«Det må fremmes byggesøknad når massedeponiet skal bygges, og det skal da settes en tidsfrist for når massedeponiet og parkeringsplassen skal stå ferdig.»*
5. Det legges inn følgende setning i bestemmelsene i punkt 4.6 gjeldende parkeringsplass: *«Vegetasjon skal ryddes for å sikre sikt fra utkjøringen fra parkeringsplassen.»*
6. Formålet massedeponi/parkering utvides med 1 meter mot LNFR-arealet i nordvest, og annen veggrunn tilgrensende massedeponi/parkering utvides mot LNFR-arealet i nordvest med 3 m. i plankartet.
7. Gangveg, SGG, langs Danebuvegen forlenges frem til atkomstveg SKV11. Atkomstveg SKV10 til gbnr. 93/117 erstattes med avkjøringspil.
8. Eiendom gbnr. 93/60 utvides til et totalareal på inntil 1,5 daa i tråd med skisse i saksfremlegget.
9. Gbnr. 93/136: Formål fritidsbebyggelse utvides ut til eiendomsgrense.
10. Eiendommene gbnr. 93/104, 93/134, 93/39 og 93/117: Det reguleres inn nye tomter på disse eiendommene som omsøkt og vist i saksfremlegget.
11. Gbnr. 93/103: Omsøkt deling avslås og innarbeides ikke i reguleringsplanen.
12. Det legges inn følgende bestemmelse: *Regulerte tomter til fritidsbebyggelse, både eksisterende og nye, kan ikke deles ut over det som reguleringsplanen angir.*

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.