



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 20/637  
**JournalpostID:** 22/10507  
**ArkivID:** PlanID-3451DR274,  
K2-L12, GBNR-  
93/16, 93/2  
**Saksbehandler:** Aud Berit  
Anmarkrud  
**Dato:** 13.06.2022

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/22	Planutvalget	16.06.2022

### Damtjernet hyttegrennd - 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan

#### Vedlegg:

13.06.2022	20220310_Plankart	336862
13.06.2022	20220310_Plankart	336862
13.06.2022	20220610_Bestemmelser_Endringer	337086
13.06.2022	20220610_Bestemmelser_Endringer	337086
13.06.2022	20220310_Planbeskrivelse	336864
13.06.2022	20220310_Planbeskrivelse	336864
13.06.2022	20220310_ROS-analyse	336865
13.06.2022	20220310_ROS-analyse	336865
13.06.2022	20220315_VA-plan	336866
13.06.2022	20220315_VA-plan	336866

#### Tidligere behandlinger:

Ingen.

#### Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Damtjernet hyttegrennd legges med dette frem for 1. gangs behandling. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nye hyttetomter med høy standard. Planområdet ligger innenfor satsningsområdet for fritidsboliger på Aurdalsåsen, øst for Damtjednet, grensende til Danebuvegen og Fetjasetvegen. Deler av planområdet vil få en ny innkjøring fra Fetjasetvegen, den andre delen vil benytte eksisterende innkjøringer fra Danebuvegen.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, område h25 og H30. Det ble varslet et noe større planareal nordvest i planområdet enn det som ligger inne som avsatt område i kommuneplanen, dette for å kunne få en bedre vegadkomst inn til tomtene 1-11 uten for store inngrep i myr.

Det er 18 eldre hytteeiendommer innenfor planområdet. Disse har en tomtestørrelse fra ca. 700 m<sup>2</sup> til 5 daa. Disse er blitt oppmålt i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det legges opp til 20 nye hyttetomter som utvidelse eller foretting til disse.

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

Administrasjonen gjør oppmerksom på at planområdet ble kalt Damtjednet Aust ved oppstartsmøte og varsel om oppstart. Planforslaget som kommunen nå har mottatt heter Damtjernet Hyttegrennd.

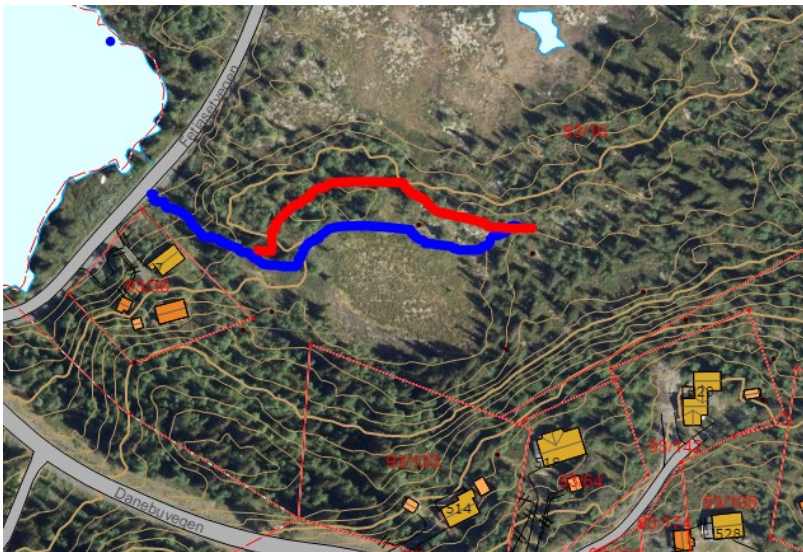
### **Vurdering:**

Det legges opp til fortetting og utviding av eksisterende hytteområde innenfor avsatt område h25 og H30. Planforslaget består av plankart, bestemmelser, beskrivelse, ROS-analyse og VA-plan. Administrasjonen mener at planforslaget i hovedsak er bra, men anbefaler noen endringer før planforslaget legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn:

### **Plankart**

#### *Innkjøring til tomtene 1-11*

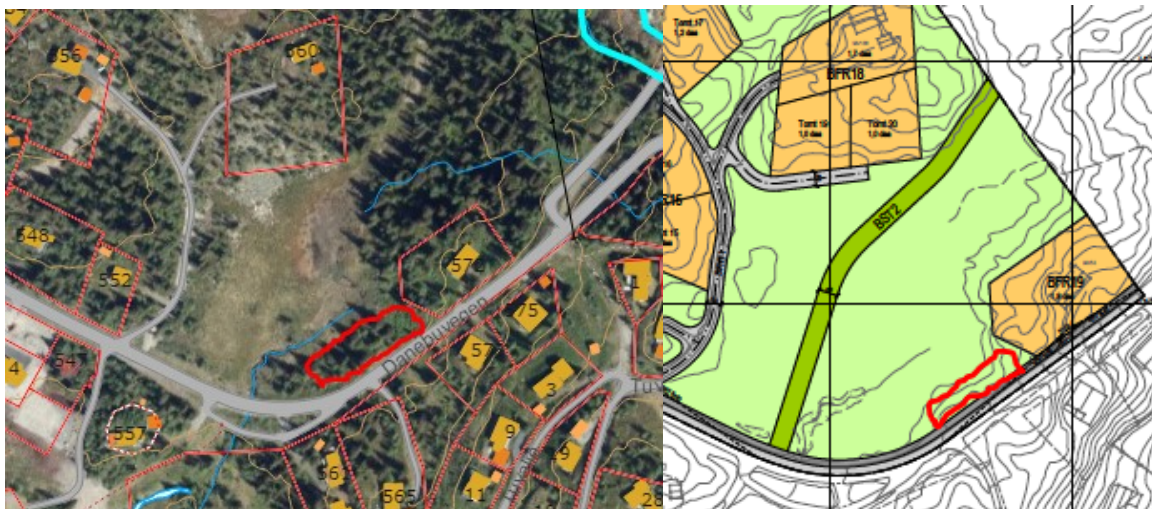
Det ble meldt oppstart av et noe større areal i nordvest enn det som ligger inne som h25 i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for dette er at det er et myrområde ved planlagt innkjøring fra Fetjasetvegen til tomtene 1-11. Ved å justere planavgrensningen har plankonsulenten kunnet regulere adkomstvegen til å følge kantlinjen av myra, men det ser ut til at den første delen av planlagt atkomstveg fortsatt går over noe myr. Det er en del myr i området langs Fetjasetvegen, og det vil være vanskelig å ikke komme i berøring av noe av dette. Ved å justere planavgrensningen og adkomstvegen med enda noen få meter mener administrasjonen likevel at enda mindre myr kan bli berørt. Administrasjonen ber derfor om fullmakt til å evt. kunne justere planavgrensningen og adkomstvegen til tomtene 1-11 med noen få meter dersom det er hensiktsmessig for å kunne unngå nedbygging av myr i størst mulig grad. Administrasjonen vil beføre adkomstvegen og dersom det er hensiktsmessig vil plankartet bli oppdatert før planforslaget legges ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn.



Blå strek viser ca. regulert trase. Rød strek viser ca. evt. justert trase.

### **Parkeringsplasser**

En mye brukt og populær skiløype mellom Kruk og Danebu går gjennom planområdet, BST2. Spesielt i høytider står det ofte parkert flere biler langs Danebuvegen fordi det ikke finnes aktuelle parkeringsplasser i forbindelse med turmål/løyper. Dette bidrar til å skape en kaotisk situasjon rundt kryssingen av langrennsløypa, med trafikk, parkerte biler og tur/skigåere. Det er behov for parkeringsplasser langs Danebuvegen, og spesielt ved populære skitraseer. Svingen helt sørvest i planområdet ligger kun noen meter fra skikryssingen over Danebuvegen. Administrasjonen mener at vegetasjons- og terrengmessig vil dette området passe godt til å kunne opparbeides til en parkeringsplass for dagturister. Administrasjonen anbefaler at dette området blir avsatt til massedeponi/parkeringsplass, sosikode 2900, med følgende bestemmelse knyttet til dette arealformålet: «Areal for parkeringsplass kan benyttes til massedeponi med hensikt utbygging av parkeringsplass.»



Rød linje på flyfoto og plankart viser ca. plass for anbefalt mulig parkeringsareal.

### **Planbestemmelser**

Vedlagt saken følger et sett planbestemmelser redigert av administrasjonen. Anbefalt nytt innhold fra administrasjonen er i dokumentet teksten med grønt, mens det som anbefales fjernet er merket med overstryking og rødt. Administrasjonen viser til det redigerte bestemmelsesdokumentet, men vil utdype det vi mener er de viktigste endringene her:

### **Fellesbestemmelser**

Administrasjonen savner enkelte tema i de oversendte bestemmelsene, som overvann, infrastruktur i bakken, renovasjonsordning og terrenginngrep. Dette er viktige tema, og som vil være styrende for alle tiltakene. Administrasjonen har derfor laget et eget avsnitt kalt «Fellesbestemmelser» og gitt bestemmelser til temaene nevnt ovenfor i administrasjonens redigerte dokument. Administrasjonen viser til det redigerte bestemmelsesdokumentet for ytterligere detaljer.

### **Bruksareal, BRA**

Det legges i forslag til planbestemmelser opp til utnyttingsgrad (BYA) på 20%, men med maks BRA 220 m<sup>2</sup>. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er maks BRA gitt 200 m<sup>2</sup>. Det samme gjelder også for reguleringsplanene grensende til Damtjernet hyttegrenn; Alle reguleringsplanene «Damtjernet – Samla plan», «Danebu Turistområde – Ravangen hyttefelt», «Ravangen hyttefelt planendring Aurdal Aktiv» og «Danebu Panorama (frittliggende hytter)» har maks BRA 200 m<sup>2</sup>.

Det er ikke gitt at man *må* følge kommuneplanens bestemmelser ved utarbeidelse av ny reguleringsplan. Likevel mener administrasjonen at det bør være gode grunner til å kunne utfordre kommuneplanbestemmelsene. I planforslaget er det ikke argumentert for hvorfor bruksarealet skal være høyere enn i gjeldende kommuneplan. Administrasjonen ser heller ikke noen særegen grunn til dette, og mener at BRA bør endres til maks 200 m<sup>2</sup> slik det legges opp til i kommuneplanens bestemmelser og i de andre reguleringsplanene grensende til planområdet.

### **Bratt skrånende terreng**

I mottatte bestemmelser § 2.6 står det blant annet følgende: «I bratt skrånende terreng kan det godkjennes hytte med nedtrapping på flere plan eller med underetasje og mønehøyde på 7 meter over gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå. Dette gjelder tomtene 5-13.»

Administrasjonen mener at ingen av de nevnte tomtene er spesielt bratte, særlig ikke tomtene 5-11. Administrasjonen anbefaler derfor å fjerne den delen av bestemmelsen som gjelder bratt terreng, inkludert muligheten til å bygge med 7,0 meter mønehøyde.

### **Utebelysning**

Forslag til bestemmelser punkt 2.10 gjelder utebelysning. Det er bra at det blir stilt krav til

dette i planforslaget, men bestemmelsen sier ikke noe om type belysning annet enn hvordan disse skal synes. Lysforurensning er et tema som har blitt viktigere i tråd med økt hytteutbygging og strøm på hytta. På en del hytter er det innstallert bevegelsessensor, men dette har vist seg å kunne være plagsomt for dyr og til en viss grad hyttenaboer, da bevegelsessensorene ofte fanger opp alle bevegelser, også vindkast og dyr som beveger seg rundt eiendommen. Administrasjonen anbefaler derfor å legge inn i bestemmelsen punkt 2.10 følgende setning: «*Som styring av utelys skal en bruke timer – ikke bevegelsessensor.*»

### **Skiløype BST1 og BST2**

Det er ikke gitt bestemmelser til arealformålet skiløype. Alle arealformål i plankartet bør være knyttet til bestemmelser. Administrasjonen anbefaler derfor å legge til et eget punkt i bestemmelsene; «*3.6 Skiløype. Arealet er avsatt til skiløypetrasé.*»

### **Planbeskrivelse**

Administrasjonen mener at planbeskrivelsen er oversiktlig og gir i hovedtrekk en god beskrivelse av de forholdene som skal vurderes.

### **ROS-analyse**

ROS-analysen er utarbeidet i tråd med metoden som er beskrevet i veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap ga ut i 2017. Analysen konkluderer med at det er få aktuelle hendelser som fører med seg nevneverdige farer for folk og bygninger. Administrasjonen har ikke merknader til analysen og konklusjonen.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, som vedlagt, ut til 1. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Administrasjonen gis fullmakt til å kunne justere planavgrensningen og atkomstvegen fra Fetjasetvegen til tomtene 1-11 dersom dette er hensiktsmessig med tanke på mindre inngrep i myr.
2. Det legges inn parkeringsareal langs Danebuvegen, som forklart over i vurderingen, med sosi-kode 2900 i plankartet. Arealformålet skal tekstes med «*Massedeponi/Parkering*» og gis følgende bestemmelse: «*Areal for parkeringsplass kan benyttes til massedeponi med hensikt utbygging av parkeringsplass.*»

Vedtatte endringer skal innarbeides i planmaterialet før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Det er administrasjonens redigerte planbestemmelser, datert 10.06.2022, som skal legges ut på høring og offentlig ettersyn.

### **Planutvalget 16.06.2022:**

#### **Behandling:**

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

### **PU- 036/22 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Damtjernet Hyttegrend, planID 3451DR274, som vedlagt, ut til 1.

gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Administrasjonen gis fullmakt til å kunne justere planavgrensningen og atkomstvegen fra Fetjasetvegen til tomtene 1-11 dersom dette er hensiktsmessig med tanke på mindre inngrep i myr.
2. Det legges inn parkeringsareal langs Danebuvegen, som forklart over i vurderingen, med sosi-kode 2900 i plankartet. Arealformålet skal tekstes med «Massedeponi/Parkering» og gis følgende bestemmelse: *«Areal for parkeringsplass kan benyttes til massedeponi med hensikt utbygging av parkeringsplass.»*

Vedtatte endringer skal innarbeides i planmaterialet før planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Det er administrasjonens redigerte planbestemmelser, datert 10.06.2022, som skal legges ut på høring og offentlig ettersyn.