



Sak: 16/1140
JournalpostID: 20/1871
ArkivID: PlanID -
0542DR231, K2 -
L12
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 06.02.2020

Utvalgssak

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|--------------|------------|
| 013/20 | Planutvalget | 20.02.2020 |

Gomostølen hyttegrend - 1. gangs behandling

Vedlegg:

| | | |
|------------|--|--------|
| 10.02.2020 | BESKR-REGPLENDR-20-11-19 | 238837 |
| 10.02.2020 | ENDR-REG-PL-20-11-19 | 238838 |
| 10.02.2020 | Regbest-20-11-19 | 238839 |
| 10.02.2020 | RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE-GOMOSTØLEN HYTTEGREND -20-11-19 | 238840 |
| 10.02.2020 | GOMOSTØLEN HYTTEGREND - MERKNADER VARSEL-KOMMENTARER - 20-11-19 | 238841 |
| 10.02.2020 | Gomostølen hyttegrend_div. planer og utsnitt | 238842 |

Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrend, planID 0542DR231, skal legges ut til offentlig ettersyn.

Tidligere behandling:

Ingen tidligere behandling.

Saksopplysninger:

Landskapsarkitekt John Lie har på vegne av Bjørn Sveine, Gomobu fjellstue, utarbeidet et revidert forslag til detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrend. Gjeldende plan heter også «Gomostølen hyttegrend» og ble vedtatt 26.02.2007. Innkommet planforslag følger samme planavgrensning som gjeldende plan, og er på mange måter en oppdatering iht. nytt lovverk og nye krav. Andre vesentlige endringer i planforslaget er følgende:

1. Det legges opp til noe konsentrert fritidsbebyggelse i nærområdet til Gomobu fjellstue (leiligheter).
2. Det er et ønske om å få ordnet opp i kulturminner som til nå har hindret realisering av gjeldende reguleringsplan fra 2007.
3. Fjerne prinsippet om inndeling av planområdet i utbyggingsområder A, B, C og D. I planforslaget legges det opp til at utbyggingen skal skje ut fra markedssituasjonen, og at opparbeidelse av veger, vann og avløp prioriteres internt innenfor planområdet, i tråd med overordnet VA-plan, og i overenskomst mellom berørte grunneiere.

Planområdet er på totalt ca. 950 dekar, og grenser til Vestre Slidre kommune. Planområdet

ligger i et fjellandskap, med skogkledde åssider med myrdrag og bekkeløp. Det er ca. 100 eksisterende hytter innenfor planområdet i dag, og det legges opp til totalt 163 nye tomter innenfor områdene BFF1-BFF80. Disse tomtene samsvarer med eksisterende plan, men er justert noe i henhold til eiendomsstruktur og krav om tomtestørrelse på inntil 1500 m² i kommuneplanen. Tomt BFF81 er ny i forhold til gjeldende plan, og gjelder konsentrert fritidsbebyggelse ved Gomobu fjellstue (ref. punkt 1 ovenfor). Her legges det opp til 4 rekkehus i 2 etasjer, med 4 leiligheter per bygg, i tillegg til 3 frittliggende fritidsboliger.

Det er spesielt 5 momenter som kommunedirektøren mener er vesentlig informasjon om reguleringsplanen og planforslaget:

1. *Fornminner*

I gjeldende bestemmelser til reguleringsplanen for Gomostølen hyttegrend, § 5.4, står det:

«Før iverksetting av reguleringsplan for Gomostølen skal det gjennomføres arkeologisk utgraving av de registrerte automatisk freda kulturminna R2 (ID 90375) ein kullgrop, R3 (ID 90376) ein kullgrop, R4 A-D (ID 90377 1-4) et jernvinneanlegg med fem kullgroper og ein slagghaug, R5 (ID 90378 1-2) eit jernvinneanlegg med ein kullgrop og slag i vollen, R7 A-B (ID 90380 1-3) eit jernvinneanlegg med to kullgroper og ein slagghaug, R9 (ID 90385) ein kullgrop og R10 (ID 90397) ein kullgrop som kjem i konflikt med tiltaket».

Denne bestemmelsen kom inn i gjeldende reguleringsplan som følge av innsigelse fra kulturarvenheten i fylkeskommunen, datert 13.06.2005 (i samarbeid med Riksantikvaren). De arkeologiske utgravingene er ikke gjennomført på grunn av kostnader og grunneiersamarbeid. Dette har medført byggestans innenfor planområdet, både for eksisterende og nye hytter. Dette har vært en uheldig situasjon, spesielt med tanke på de eksisterende hytteeierne, som ikke har kunnet bygge på eller vedlikeholde sine eldre hytter de siste 13 årene.

For å kunne oppheve byggeforbudet og forsøke å finne en løsning på utfordringene rundt kulturminnene, legges det i planforslaget opp til å båndlegge noen av kulturminnene jf. bestemmelsene § 7 b og c (vist i plankartet som H730_1, H730_4, H730_6, H730_7 og H730_8). For noen andre kulturminner (vist i plankartet som R2, R3, R5, R9 og R10) legges det opp til dispensasjon med og uten vilkår om utgraving jf. bestemmelsene § 7 d. Det har vært noe dialog med fylkeskommunen om denne løsningen, men det er Riksantikvaren i samråd med Kulturhistorisk Museum som er med på å ta den endelige avgjørelsen om dette er en akseptabel måte å løse denne utfordringen på. Riksantikvarens behandling vil først skje gjennom utlegging av planforslaget til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vet med dette ikke utfallet av denne saken før etter offentlig ettersyn, og hvordan dette evt. må løses på en annen måte.

2. *Usikre eiendomsgrenser*

Det er en del usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet. Tidligere oppmåling har vist at det kan være opptil 5-6 m. avvik fra det som vises som eiendomsgrenser i kartet i dag, til hva som faktisk er reell eiendomsgrense. Disse avvikene kan forplante seg videre i planen. Dette kan gi en del uheldige konsekvenser i forhold til grunneiersamarbeid. F.eks. kan en grunneier tro at han / hun har noen tomter i reguleringsplanen, men som ved senere oppmåling viser seg å kun være en mindre del regulert fritidseiendom, eller kun veg / LNFR. De samme problemstillingene kan vise seg der det i dag er sirkeleiendommer. Slike forhold burde vært avklart før igangsetting av reguleringsplanarbeidet, og fordrer på dette tidspunktet en god samarbeidsavtale mellom grunneierne.

3. Eiendomsgrense til Vestre Slidre kommune

På grunn av usikre eiendomsgrenser ser det i vår kartbase, valdreskart.no, ut til at deler av planavgrensningen til Gomostølen hyttegrend ligger innenfor Vestre Slidre kommune. Eiendomsgrensen er tidligere gjennomgått i områdene ovenfor og nedenfor planavgrensningen, og er i tråd med rasterkartet N5. Kommunedirektøren vurderer med dette rasterkartet som mer korrekt enn grensene vist i Valdreskartet, og mener at planavgrensningen til Gomostølen hyttegrend følger riktig kommunegrense. (se s. 5 i vedlegget «div. planer og utsnitt».)

4. Planavgrensning inn i Vestre Slidre kommune

Planforslaget følger kommunegrensen til Nord-Aurdal kommune (ref. punkt 3 ovenfor), med unntak av et vegkryss ved Valtjednvegen (se s. 6 i vedlegget «div. planer og utsnitt»). Dette krysset ligger i Vestre Slidre kommune. Nord-Aurdal kommune kan ikke behandle og vedta bruk av areal innenfor en annen kommune, dette vil i så fall være et ugyldig vedtak. Av hva kommunedirektøren kan se, er krysset allerede regulert i reguleringsplanen for Stubbeset i Vestre Slidre kommune. Dersom det ønskes en annen utforming av vegkrysset må dette behandles som en reguleringsendring i Vestre Slidre kommune.

Kommunedirektøren anbefaler med dette at planavgrensningen endres til å kun følge kommunegrensen til Nord-Aurdal kommune, og at evt. endring av vegkrysset behandles som en reguleringsendring i Vestre Slidre kommune.

5. Utbyggingsavtale – VA, Vestre Slidre kommune

Vann- og avløpsnett i Vasetområdet driftes av Vestre Slidre kommune. Det er utarbeidet et forslag til utbyggingsavtale mellom Nord-Aurdal kommune, Vestre Slidre kommune og grunneierne / utbyggerne innenfor planområdet om påkobling til VA-trase. Nord-Aurdal kommune har i utgangspunktet ikke noen særskilt rolle til dette, annet enn at arealet ligger i Nord-Aurdal kommune. Forslag til utbyggingsavtale fremmes som en egen sak i planutvalget, og vil deretter legges ut til offentlig ettersyn.

Vurdering:

Det har vært en del dialog mellom plankonsulenten og kommunedirektøren underveis i planarbeidet. Kommunedirektøren mener at planforslaget som nå foreligger i stor grad svarer ut nasjonale og lokale krav, og er godt gjennomarbeidet. Kommunedirektøren har kun enkelte punkter å tilføye, i tillegg til momentet i punkt 4 i saksutredningen:

- I bestemmelsen § 8 står det:

«Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20° og 30°. Det er tillatt med oppløft på tak (uppstogo), for tomter i områdene BFF26-BFF81».

Samtidig står det i bestemmelsene § 9 at mønehøyden ikke skal være over 5,2 m. fra murkrone for byggeområdene BFF 26-28 og 34-35.

Kommunedirektøren får ikke dette til å samsvare, og anbefaler at 2. setning i § 8 endres til:

«Det er tillatt med oppløft på tak (uppstogo), for tomter i områdene BFF 29-33 og BFF 36-81.»

- I bestemmelsene § 3 bokstav d (generelt) står det:

«(...) Fargene skal være mørke og matte naturfarger.»

I bestemmelsene § 10 står det:

«Fargene skal være mørke, og skal ligge innenfor jordfargespekteret.»

Kommunedirektøren mener at det er hensiktsmessig at ordlyden er den samme i bestemmelsene. I reguleringsplanene i Nord-Aurdal står det som oftest «mørke og matte naturfarger», og kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsene § 10 endres til lik setning som § 3 bokstav d: *«Fargene skal være mørke og matte naturfarger.»*

- Kommunedirektøren har gjennomført SOSI-kontroll av innsendt digitalt planforslag (kartet). For at reguleringsplanen skal kunne sendes på høring til berørte myndigheter, og legges inn i plandialogløsningen i vårt plankart www.valdreskart.no, må den digitale SOSI-filen være feilfri. Det er funnet noen små feil, og kommunedirektøren anbefaler at SOSI-filen sendes tilbake til plankonsulenten for å rette opp feilene, før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrennd legges ut til offentlig ettersyn med endringer vist i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrennd, planID 0542DR231, ut til 1. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Planavgrensningen endres til å kun følge Nord-Aurdals kommunegrense.
- Bestemmelsen § 8, 2. setning, endres til: *«Det er tillatt med oppløft på tak (uppstogo) for tomter i områdene BFF 29-33 og BFF 36-81.»*
- Bestemmelsen § 10 endres til: *«Bygningene skal være tømret eller ha utvendig kledning i tre. Fargene skal være mørke og matte naturfarger.»*
- SOSI-filen skal rettes iht. SOSI-kontroll gjennomført 10.02.2020.

Planutvalget 20.02.2020:

Behandling:

Jan Stundal orienterte om saken.

Omforent forslag

Planutvalget oppfordrer til grunneiersamarbeid

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 013/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrennd, planID 0542DR231, ut til 1. gangs offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Planavgrensningen endres til å kun følge Nord-Aurdals kommunegrense.
- Bestemmelsen § 8, 2. setning, endres til: *«Det er tillatt med oppløft på tak (uppstogo) for tomter i områdene BFF 29-33 og BFF 36-81.»*
- Bestemmelsen § 10 endres til: *«Bygningene skal være tømret eller ha utvendig kledning i tre. Fargene skal være mørke og matte naturfarger.»*
- SOSI-filen skal rettes iht. SOSI-kontroll gjennomført 10.02.2020.
- Planutvalget oppfordrer til grunneiersamarbeid

