



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 18/341  
**JournalpostID:** 19/11874  
**ArkivID:** PlanID -  
0542DR258, K2 -  
L12  
**Saksbehandler:** Rolf-Erik Poppe  
**Dato:** 08.10.2019

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
056/19	Planutvalget	17.10.2019
093/19	Kommunestyret	24.10.2019

### Freningvegen øst - sluttbehandling

#### Vedlegg:

10.10.2019	Freningvegen øst_bestemmelser_06062019	225771
10.10.2019	Freningvegen øst_høringsuttalelser samlet_2. gangs off. ettersyn	225772
10.10.2019	Freningvegen øst_plan_14122018	225773
10.10.2019	Freningvegen øst_utvalgte flyfoto_planutsnitt_30092019	225774
10.10.2019	Freningvegen øst_vedtak PU_06062019	225775
10.10.2019	Freningvegen øst_vedtak PU_24012019	225776

#### Bakgrunn for saken:

I denne saken skal planutvalget avklare om forslag til reguleringsplan for Freningvegen øst skal vedtas.

#### Tidligere behandlinger:

- Kommunestyret, sak 041/07, den 14.06.2007.
- Delegert vedtak, sak 189/08.
- Planutvalget, 1. gangs behandling, sak 004/19, den 24.01.2019.
- Planutvalget, 2. gangs behandling, sak 033/19, 06.06.2019.

#### Saksopplysninger:

Planen ble behandlet av planutvalget 2. gang 06.06.d.å. Det kom 5 høringsuttalelser innen fristen 19.08. Uttalelsene er vedlagt saken i sin helhet. I det videre følger en nærmere vurdering av de ulike uttalelsene.

#### Norges vassdrags og energidirektorat, 04.07.2019

Generell tilbakemelding. Minner om hensyn som må tas gjennom planleggingen.

#### Rådmannens kommentar

Tatt til orientering.

#### Statens vegvesen, 05.07.2019

Har ingen merknader.

### **Rådmannens kommentar**

Tatt til orientering.

### **Fylkesmannen i Innlandet, 25.07.2019**

Fylkesmannen bemerker at veg 7 er lagt inn i plankartet. Denne veien er ikke innarbeidet i gjeldende reguleringsplan, men er ifølge tilgjengelige kart og ortofoto en eksisterende veg. I gjeldende plan er dette arealet avsatt til friluftsområde. I bestemmelsenes pkt 1.2 henvises det til pkt. 6.2 i gjeldende plan der det er foreslått at veger utenom hovedvegen (Danebuvegen/ Storstølvegen) har: «*regulert formålsbredde 8 meter og skal opparbeides med vegbredde 4 meter, med 0,25 m skuldre på hver side.*» Det foreligger ingen beskrivelse av eksisterende veg i planbeskrivelsen. I og med at denne vegen nå blir innarbeidet i reguleringsplankartet, etterspør Fylkesmannen en vurdering av hvorvidt planbestemmelsene det henvises til åpner for omfattende inngrep og oppgradering av denne vegen, i forhold til den standarden den har i dag. Dersom dette er en aktuell problemstilling, bør det tas særskilte hensyn angående nærføringen til strandsonen. Eventuelle utvidelser/utbedringer av traseen bør gjennomføres på en måte som ivaretar hensynet til strandsonen, og allmenhetens tilgang til ferdsel langs denne.

### **Rådmannens kommentar**

Rådmannen har vært på befaring og sett nærmere på forholdene som bemerkes. Freningen er drikkevannskilde og ligger i et populært turområde. Det går sti langs bredden av vannet. Rådmannen er enig i at omfattende inngrep i denne sonen bør unngås.

Som fylkesmannen bemerker er det allerede etablert en adkomstveg, uten at formålet er regulert inn tidligere. Bredden på vegen er i dag ca. 3 m. og ligger for det meste avskjernet fra turområdet på grunn av noe vegetasjon mellom vegen og vannet.

Det er avklart med brannvesenet at vegen må ha en bredde på 3,5 m. for å tilfredsstille krav til adkomst for brannbil. Rådmannen mener det er hensiktsmessig at formålet avsettes til veg, men mener at bredden kan begrenses til det som er nødvendig for en adkomstveg til 3 fritidsboliger. I stedet for 8 m. formålsbredde, mener rådmannen at 4 meter inkludert skulder er tilstrekkelig for denne vegen. Samtidig vil rådmannen påpeke at utbedringen av vegen bør skje så skånsomt som mulig, blant annet med tanke på innsyn til turområdet rundt Freningen og drikkevannskilden. Rådmannen foreslår følgende tillegg i bestemmelsenes pkt. 3:

*Privat veg 7 skal ha ferdig opparbeidet vegbredde 4 meter, inkludert skulder.*

*Ved terrenginngrep skal toppdekke av eksisterende masse og beplantning i så stor grad som mulig tas vare på. Vegskråninger og –fyllinger skal planeres og tilsåes med stedegne masser og planter.*

### **Oppland Fylkeskommune, 19.08.2019**

Fylkeskommunen viser til at vegformål i plankartet er vist med 8 meters bredde, mens det i bestemmelsene til planen står at vegbredden skal være inntil 4 meter inklusive 0,25 meter brede skuldre. Oppfordrer til at plankartet endres slik at vegformålet angir vegens bredde (4 meter) . Øvrig vegareal (grøft, fyllinger, skjæringer) bør endres til formålet Annen veggrunn grøntareal (AVG). Dette gjelder alle vegene i plankartet.

I planforslaget er også veg 7 og veg 18 tegnet inn. Veg 7 ser ut til å være opparbeidet, men ikke innarbeidet i gjeldene reguleringsplan. Fylkeskommunen kan ikke se at veg 7 og veg 18 er omtalt i planbeskrivelsen eller bestemmelsene til planen og ber om at dette klargjøres før planen vedtas.

### **Rådmannens kommentar**

Rådmannen deler fylkeskommunens syn. Plankartet bør endres i tråd med fylkeskommunens innspill. For veg 7 vises det til Fylkesmannens uttalelse og rådmannens

kommentar til denne. Veg 7 og 18 må omtales i planbeskrivelsen.

### **Nina Brodtkorb Spilling og Rolv-Erik Spilling, 16.08.19**

Er eiere av Gbnr. 93/82 og 93/391. Viser til at planutvalget ved første gangs behandling av planen valgte å ta ut pkt. 2.5 fra reguleringsbestemmelsene og mener kommunen ved å gjøre dette fraviker pkt. 3 retningslinje 1 til kommuneplanens arealdel. Bemerket at rådmannen foreslo å ta ut bestemmelsenes pkt. 2.5 med begrunnelse i at bestemmelsen ofte ikke lar seg løse når fritidsboliger skal plasseres og bygges i særlig bratt terreng, samt at det er vanskelig å oppnå i praksis pga. størrelsen på fritidsboligene. Til dette bemerkes at det å tilpasse en bolig, uansett størrelse, til terreng er et spørsmål om å tilpasse bygningen til terrenget. Det vil si å bygge på naturens premisser. Mener dette er fullt løsbart og i tråd med siste setning i kommuneplanens retningslinje 1 der det heter at *"Bygninger må vera tilpassa tomta og ikkje omvendt."*

Viser til at rådmannen 31.08.2018 sendte følgende epost vedr. terrengbehandling;

*"Generelt kan jeg si at bestemmelser knyttet rundt dette synes å være et tilbakevendende tema både blant utbyggere, saksbehandlere og politikere og at det åpenbart er noe vi bør ha et tydelig forhold til ved behandling av fremtidige reguleringsplaner.»*

Mener kommunen har valgt minste motstands vei ved å fjerne bestemmelsenes pkt. 2.5.

Mener det er usikkerhet knyttet til om utfylling av tomt 62 er gjort ihht. gjeldende regulering, og at det er et forhold de mener kommunen skulle fulgt opp og at dette ikke kan ansees som et privatrettslig forhold. Ba i brev 06.05.19 om vurdering knyttet konkret til oppfyllelse av pkt. 2.5. Viser også her til epost fra rådmannen med følgende kommentar knyttet til tomt 62;

*"Når det gjelder graving og masser på tomt 62 skal avdelingsleder her i nær fremtid tilfeldigvis ha et møte med entreprenøren som holder på der. Han vil da forhøre seg om dette."*

Viser til at pkt. 2.9 foreslås tatt ut med begrunnelse i at bestemmelsen ofte ikke lar seg håndheve. Mener det ville være fullt mulig å sikre at pkt. 2.9 håndheves når det skulle være møte mellom avdelingsleder og entreprenør. Kommunen kan ikke la være å oppfylle sin plikt fordi det synes vanskelig.

Mener kommunen ved å fjerne pkt. 2.5 og 2.9 i kommuneplanens retningslinjer 1 lar utbyggers premisser overstyre det overordnede målet kommunen selv har satt for at terrengtilpasning og naturinngrep skal skje skånsomt. Mener at kommunen med dette abdiserer fra sitt ansvar som regulerende myndighet.

Viser til at rådmannens begrunnelse for å ta ut pkt. 2.5 og 2.9 synes å ligge i at bestemmelsene vil bli vanskelige å håndheve og at dette bør reguleres gjennom privatrettslige avtaler. Ved å skyve ansvaret over på enkelte private eiere, mener de kommunen også reduserer sin mulighet til å helhetlig ivareta Nord-Aurdals vakre naturlandskap – som må kunne sies å være en vesentlig attraksjon for kommunen og alle dens innbyggere. Avslutningsvis fremholdes det at det er viktig å få frem at de ikke stiller seg negative utbygging, men at de mener det er mulig å forene det å bygge funksjonelle og vakre hytter, og samtidig ta vare på Nord-Aurdals flotte naturlandskap. Mener det må være en spennende utfordring for kommunen å skulle bli den hytte-kommunen som faktisk klarer denne balansen.

### **Rådmannens kommentar**

Rådmannen ser poengene som fremmes. Felt for fritidsboliger vil i de aller fleste tilfeller medføre betydelige inngrep og terrengendringer. I visse tilfeller er det nærliggende å snakke om at terrenget i praksis kan bli endevendt for å få plassert vegger, infrastruktur og fritidsboliger. Problematikken rundt moderne fritidsboliger og plassering i kupert terreng ble

eksplisitt løftet frem for planutvalget på befaring til Aurdalsåsen 06.06.2019. På s. 13-16 i vedlegget *Freningvegen øst\_utvalgte flyfoto og planutsnitt\_30092019* har rådmannen lagt inn bilder for å illustrere hvordan tomter for fritidsboliger i de fleste tilfeller i praksis sprenges/graves ut og fylles opp, og de terrengvirkningene det medfører. Bildene er hentet fra to områder for fritidsboliger i Valdres.

Ved å ta ut planforslagets bestemmelser pkt. 2.5 og 2.9 er rådmannen enig i at kommuneplanens retningslinjer fravikes. Retningslinjer er formelt ikke juridisk bindende og kan fravikes ved begrunnet behov. Intensjonene bak retningslinjene er åpenbart gode, men som tidligere belyst knytter det seg utfordringer med retningslinjer og bestemmelser som ikke lar seg løse i praksis. Foreliggende planforslag innebærer høy utnyttelse i kupert terreng. Mange som bygger fritidsbolig vil ha utsikt. Det er rådmannens oppfatning at en mer skånsom utbygging fordrer større grad av detaljering, men herunder også en bevisst strategi fra politikerne hvor man ønsker høy utnyttelse etc.

Når det gjelder tomt 62 og terrengarbeider der gjelder det tiltak utført iht. gjeldende plan og ikke foreliggende planforslag. En påstand om tiltak i strid med plan bør i første rekke tas opp direkte med tiltakshaver og deretter evt. rettes til byggesaksavdelingen.

### **Vurdering:**

Rådmannen kan ikke se at noen av uttalelsene som har kommet inn medfører at planforslaget må legges ut til et 3. offentlig ettersyn og foreslår følgelig at forslag til reguleringsplan Freningvegen øst kan fremmes for endelig vedtak. Et endelig vedtak fordrer at enkelte punkter må innarbeides i planmaterialet.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan Freningvegen øst med følgende endringer;

- Bestemmelsenes pkt. 3 tilføres følgende;

*Privat veg 7 skal ha opparbeidet vegbredde 4 meter, inkludert skulder.*

*Ved terrenginngrep skal toppdekke av eksisterende masse og beplantning i så stor grad som mulig tas vare på. Vegskråninger og –fyllinger skal planeres og tilsåes med stedegne masser og planter.*

- I plankartet skal vegformål vise vegenes bredde på 4 meter. Øvrig vegareal (grøft, fyllinger, skjæringer) endres til formålet Annen veggrunn grøntareal (AVG).
- Veg 7 og 18 skal omtales i planbeskrivelsen.

### **Planutvalget 17.10.2019:**

#### **Behandling:**

Saksbehandler orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

Saksframlegger: Lene Dygd Kvisgaard

**PU- 056/19 Vedtak:****Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan Freningvegen øst med følgende endringer;

- Bestemmelsenes pkt. 3 tilføres følgende;  
*Privat veg 7 skal ha opparbeidet vegbredde 4 meter, inkludert skulder.*  
*Ved terrenginngrep skal toppdekke av eksisterende masse og beplantning i så stor grad som mulig tas vare på. Vegskråninger og –fyllinger skal planeres og tilsåes med stedegne masser og planter.*
- I plankartet skal vegformål vise vegenes bredde på 4 meter. Øvrig vegareal (grøft, fyllinger, skjæringer) endres til formålet Annen veggrunn grøntareal (AVG).
- Veg 7 og 18 skal omtales i planbeskrivelsen.

**Kommunestyret 24.10.2019:****Behandling:**

Lene Dygd Kvisgaard orienterte om saken.

Votering: Enstemmig (21 stemmer)

**KS- 093/19 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtas forslag til reguleringsplan Freningvegen øst med følgende endringer;

- Bestemmelsenes pkt. 3 tilføres følgende;  
*Privat veg 7 skal ha opparbeidet vegbredde 4 meter, inkludert skulder.*  
*Ved terrenginngrep skal toppdekke av eksisterende masse og beplantning i så stor grad som mulig tas vare på. Vegskråninger og –fyllinger skal planeres og tilsåes med stedegne masser og planter.*
- I plankartet skal vegformål vise vegenes bredde på 4 meter. Øvrig vegareal (grøft, fyllinger, skjæringer) endres til formålet Annen veggrunn grøntareal (AVG).
- Veg 7 og 18 skal omtales i planbeskrivelsen.