



Nord-Aurdal kommune

Sak: 20/1874
JournalpostID: 22/9762
ArkivID: GBNR-18/279,
PlanID-2021004,
PlanNavn-Øvre
Marsteinshøgda,
K2-L12, PlanType-
35
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 07.06.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/22	Planutvalget	16.06.2022
053/22	Kommunestyret	23.06.2022

Reguleringsplan for Marsteinhøgda III - Sluttbehandling

Vedlegg:

10.06.2022	20220407_Plankart	336179
10.06.2022	Bestemmelser Marsteinhøgda 3	336180
10.06.2022	Planbeskrivelse_1.ettersyn	336181
10.06.2022	ROS-analyse Marsteinhøgda 3	336182
10.06.2022	Høringsuttalelser_samlet	336293

Tidligere behandlinger:

Planutvalget 24.03.2022, sak 012/22: 1. gangs behandling av reguleringsplanforslag.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Marsteinhøgda III legges med dette frem for sluttbehandling.

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nye boligtomter i forlengelse av eksisterende boligfelt Marsteinhøgda I og Marsteinhøgda II. Eksisterende boligfelt ble regulert og bebygd på 1970 og 80-tallet. Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, B12, og er på ca. 60 daa. Planområdet består av deler av gnr. 18 / bnr. 18, 33, 38, 279, 315 og 411. Svein E. Fodnes er grunneier av området regulert som BFS1, nordvest i planområdet. Utenom dette er det Nord-Aurdal kommune som eier arealene innenfor planområdet. Nord-Aurdal kommune er planfremmer. Asplan Viak har vært innleid plankonsulent. Ny plan vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan for Marsteinhøgda II.

Planområdet ligger nær Fagernes, med gang- og sykkelveg til sentrum og til idrettsplassen Blåbærmyra. Det er ca. 100 boliger i området, og ca. 65 av disse ligger i boligfeltet som grenser til planområdet. Planforslaget legger opp til 22 nye tomter. 3 av tomtenes kan bebygges med flermannsboliger. I planforslaget er det fokusert på å videreføre stinett og lekeareal, samt å sikre trygge atkomstveger og gangforbindelser. Det forutsettes også i planforslaget at høyspentledningen som går gjennom planområdet legges i bakken.

Planutvalget førstegangsbehandlet forslag til reguleringsplan den 24.03.2022. Planforslaget lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 08.04-27.05.2022. Det kom totalt inn

7 høringsuttalelser. Uttalelsen fra Innlandet fylkeskommune kom etter høringsfristen, men administrasjonen mener at det er hensiktsmessig at også denne tas med. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken. Under følger sammendrag av uttalelsene med administrasjonens kommentarer:

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE (19.04.2022):

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.

Det er ikke knyttet bestemmelser til overvann i planforslaget. Planområdet vil fortsatt bestå av mye grøntområder, både innenfor den enkelte tomt og områdene rundt. Likevel er det viktig å hensynta overvann, ikke minst i forhold til stadig større nedbørsmengder. Administrasjonen anbefaler at det settes krav til overvannshåndtering i utomhusplanen, og at planbestemmelsen punkt 3.1.1, 3. setning, endres til: «*Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk.*».

Planområdet ligger ellers ikke innenfor aktsomhetsområde for flom eller skred, og administrasjonen anser faren for skred eller flom innenfor planområdet som svært liten.

Direktoratet for mineralforvaltning (25.04.2022):

Planforslaget ser ikke ut til å berøre registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og heller ikke uttak av masser som vil omfattes av mineralloven. DMF har derfor ingen merknader.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Statens vegvesen, SVV (11.05.2022):

1. Innspill fra SVV til oppstart av planarbeidet, om utbedring av krysset Skrautvålsvegen/Marsteinvegen, er ivare tatt i planens bestemmelser.
2. Det legges godt til rette for gående og syklende innenfor og i tilknytning til boligfeltet.
3. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse, pkt. 1.2.2, om etablering av fotgjengerfelt til kryssing av Marsteinvegen i tilknytning til avkjøring SKV3. SVV viser til Statens vegvesens håndbok V127 med kriterier for anleggelse og utforming av kryssingssteder for gående.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering. Punkt 3 er aktuell når infrastrukturen i området skal opparbeides.

Valdres Kommunale Renovasjon IKS, VKR (19.05.2022):

- Renovasjon er en del av infrastrukturen i et boligområde, men det er ikke blitt tatt hensyn til dette i planforslaget. I planforslaget oppgis det kun at det ikke tilrettelegges for felles renovasjonsløsninger.
- I forbindelse med opparbeiding av nytt boligområde er det behov for etablering av ny henterute. VKR er ikke kontaktet for å avklare hva som skal til for å etablere henterute i området, eller andre hensiktsmessige løsninger.
- I tillegg til innsamlingssted, må det også sikres framkommelighet for tunge lastebiler i området.
- I dette tilfellet vil abonnentene selv ha ansvar for å etablere nødvendig hentested i

forhold til etablering av henterute, i henhold til lokal forskrift om renovasjonsløsninger.

- Det mangler i planforslaget bestemmelser om f.eks. snuplass for lastebil som skal tømme avfall fra eiendommene og at det må settes av nok plass på eiendommene til plassering av sorteringsstativer.
- Det vises til renovasjonsregelverket og punkter om utendørs oppsamlingsplass i denne, og ber om å få med krav og retningslinjer om dette i reguleringsbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Det er ikke knyttet bestemmelser til renovasjon i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn. Renovasjon er en viktig del av infrastrukturen i alle bolig- og fritidsboligområder, og administrasjonen er enig med VKR om at dette bør innarbeides i bestemmelsene.

Administrasjonen anbefaler at renovasjon knyttes til bestemmelsene om hva som skal være etablert før brukstillatelser for nye bygg og anlegg på den enkelte tomt kan gis.

Administrasjonen anbefaler med dette å endre siste setning i punkt 1.2.1 til «*Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.*»

Videre vurderer administrasjonen at de fleste av VKR sine punkter er imøtekommet i planforslaget. Det fremgår av VKR sitt innspill at hver enkelt husstand har anledning til å få hentet avfallet sitt ved nærmeste offentlige veg. I dette tilfellet blir hele veisystemet kommunal veg fram til den enkelte tomt. Atkomstvegene innenfor planområdet vil bli opparbeidet til å kunne tåle lastebiler / VKR sine kjøretøy. Dette følger av vegnormaler, ikke minst for at nødhjelp ved f.eks. brann skal kunne ta seg frem.

Når det gjelder dialog vil administrasjonen presisere at VKR er en høringspart på lik linje med f.eks. Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Valdres Energiverk/Griug, osv. Planforslaget har etter administrasjonens skjønn vært gjennom de krav som stilles til planbehandling og medvirkning etter plan- og bygningsloven. Det er i hovedsak altså først når planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn at berørte parter har anledning til å uttale seg. Planforslaget har nå ligget ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn, og VKR har på lik linje som andre hatt anledning og uttalt seg til planforslaget. Administrasjonen har ellers vært i dialog med VKR tidligere i vinter, hvor det ble avtalt et møte ila året for dialog rundt containerplasser, etc.

Statsforvalteren i Innlandet (23.05.2022):

1. Positiv til at deler av området skal bygges ut med konsentrert boligbebyggelse.
2. Hensynet til barn og unge er ivaretatt i planforslaget.
3. Utarbeidet ROS-analyse er i tråd med gjeldende metode fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.
4. Samfunnsmessige hensyn ser ut til å være ivaretatt i planen.

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Mattilsynet (24.05.2022):

1. Det er positivt at det skal være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg på den enkelte tomt.

Det er vedtatt å utrede og prosjektere et nytt høydebasseng. En slik plan skal være godkjent av Mattilsynet før byggestart.

2. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser som flyttes, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester, må tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere i området.

Reguleringsplanen bør omtale hvilke vilkår som gjelder og hvilke hensyn som må tas for å hindre spredning av plantesykdommer og planteskadegjørere.

Administrasjonens kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Planområdet ligger i hovedsak i et skogsområde, og det meste av pigging /gravearbeid vil skje i hardt berg. Administrasjonen mener at det vil være lite fare for spredning av fremmede skadelige arter ved opparbeidelsen av området, og at det derfor ikke er nødvendig å lage egne bestemmelser vedrørende dette.

Innlandet fylkeskommune (01.06.2022):

1. Anbefaler kommunen å vurdere å legge inn rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av fortau.
2. Kulturarv har ingen merknader.
3. Bra at krysset mellom Marsteinvegen og fylkesveg 2442 er fulgt opp i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

1. Det vil være relativt beskjeden trafikk og lav fart innenfor planområdet. Antallet boliger innenfor planområdet utløser heller ikke krav om fortau. Likevel mener administrasjonen at det er viktig å sikre gode og trygge gangforbindelser, noe som er årsaken til at areal til fortau allerede er sikret i plankartet. Det er kommunen som er ansvarlig for utbyggingen av området. Det er naturlig at fortau blir opparbeidet samtidig med resterende infrastruktur. Fortau vil nok derfor bli opparbeidet uansett, men administrasjonen mener at det er greit å sikre dette som rekkefølgekrav i bestemmelsene. Administrasjonen anbefaler at følgende legges inn som et eget avsnitt i rekkefølgebestemmene: «1.3 Opparbeidelse av gangveg og fortau. Samtidig som kjørevegene o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.»

2 og 3) Tas til orientering.

Vurdering:

Administrasjonen mener at planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn er godt gjennomarbeidet, noe som også gjenspeiler seg i uttalelsene. Det har kommet få høringsuttalelser, og det som har kommet inn er i hovedsak allerede fulgt opp i planforslaget som lå ute til høring.

Det er et stort behov for boligtomter på Fagernes. Administrasjonen mener at dette planforslaget er et godt bidrag til en del av etterspørselen av gode og ettertraktede boligtomter i gåavstand til sentrum og idrettsanlegg.

Administrasjonen mener at planforslaget kan egengodkjennes slik det foreligger, men med en justering i tillegg til de momentene som allerede er fremkommet i administrasjonens kommentarer til høringsuttalelsene:

LL-område

Deler av LL-området (landbruksformål) mellom eksisterende eiendom Rådyrbakken 32 og BFS19 er relativt smalt. Terrenget er nokså slakt og egnet som trase til landbruksveg inn til skogteigen som grenser til planområdet. Administrasjonen anbefaler derfor at tomtene BFS 19 og 20 justeres noe for å kunne utvide LL-området og sikre plass til en evt. landbruksveg inn til skogteigen.



Administrasjonen mener at foreslåtte endringer er lite konfliktfylte og ikke vil tilsidesette nasjonale lovkrav eller retningslinjer. Administrasjonen vurderer at planforslaget kan vedtas med nevnte justeringer uten ny høring og offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marsteinhøgda III, planID 2021004, med følgende endringer:

1. Siste setning i planbestemmelsene punkt 1.2.1 endres til «*Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.*».
2. Planbestemmelsen punkt 3.1.1, 3. setning, endres til: «*Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk.*».
3. Følgende setning legges inn som eget avsnitt under rekkefølgekrav: «*1.3 Opparbeidelse av gangveg og fortau. Samtidig som kjørevegene o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.*»
4. Tomtene BFS19 og 20 justeres noe for å sikre plass til en eventuell landbruksveg innenfor LL-området mellom eksisterende eiendom Rådyrbakken 32 og BFS19.

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

Planutvalget 16.06.2022:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 024/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marsteinhøgda III, planID 2021004, med følgende endringer:

1. Siste setning i planbestemmelsene punkt 1.2.1 endres til «*Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.*».
2. Planbestemmelsen punkt 3.1.1, 3. setning, endres til: «*Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk.*».
3. Følgende setning legges inn som eget avsnitt under rekkefølgekrav: «*1.3*

Opparbeidelse av gangveg og fortau. Samtidig som kjørevege o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.»

4. Tomtene BFS19 og 20 justeres noe for å sikre plass til en eventuell landbruksveg innenfor LL-området mellom eksisterende eiendom Rådyrbakken 32 og BFS19.

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.

Kommunestyret 23.06.2022:

Behandling:

Forslag til vedtak: Enstemmig (20 stemmer)

KS- 053/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Marsteinhøgda III, planID 2021004, med følgende endringer:

1) Siste setning i planbestemmelsene punkt 1.2.1 endres til *«Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst, parkering, renovasjonsløsning og tekniske anlegg for elektrisitet.»*.

2) Planbestemmelsen punkt 3.1.1, 3. setning, endres til: *«Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, adkomst, parkering, overvannshåndtering, ledningsgrøfter, støttemurer og material- og fargebruk.»*.

3) Følgende setning legges inn som eget avsnitt under rekkefølgekrav: *«1.3 Opparbeidelse av gangveg og fortau. Samtidig som kjørevege o_SKV1 og o_SKV3 opparbeides, skal også gangveg/fortau o_SF1, o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides på tilsvarende strekning.»*

4) Tomtene BFS19 og 20 justeres noe for å sikre plass til en eventuell landbruksveg innenfor LL-området mellom eksisterende eiendom Rådyrbakken 32 og BFS19.

Planmaterialet oppdateres i henhold til vedtaket før reguleringsplanen kunngjøres.