

Til Nord-Aurdal kommune

## VEDLEGG F1

### REDEGJØRELSE TIL NABOVARSLING, HØRING OG SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING SANDERSTØLEN HYTTEGREND, PLAN ID0542DR224, G.NR 64, B.NR 31

#### Innledning

Driv Arkitekter bistår Hyttelykke AS som ansvarlig søker for søknad om mindre vesentlig reguleringsendring på Sanderstølen Hyttegrend PlanID0542DR224, vedtatt 30.03.2017.

Det søkes med dette om følgende tiltak på overnevnte eiendom:

- Justering av formåls- og eiendomsgrenser på felt FK1, FK2, FK3 og FF4
- Opprettelse av avkjørsel f\_aV17 og f\_aV18, og justering av avkjørsel f\_aV4
- Opprettelse av tre mindre friluftsarealer o\_FR
- Justering av f\_G4
- Justering av formålsgrenser mellom avkjørsel f\_aV11 og FF8
- Innføring av gjerdeplan som erstatter eksisterende bestemmelser for inngjerding

Endringene kan sees illustrert på vedlegg A1 001 Plankart – Endringer og A1 002 Plankart mindre reguleringsendring. Ny plan for inngjerding er vedlagt som *Gjerdeplan - Sanderstølen Hyttegrend* med tilhørende bestemmelser i vedlegg *Bestemmelser Gjerdeplan - Sanderstølen Hyttegrend*.

Søknaden ønskes behandlet etter forenklet prosess.

#### Myndighetskrav

Eiendommene er omfattet av:

- Kommuneplanens arealdel 2014-2024
- Reguleringsplan SANDERSTØLEN HYTTEGREND, PlanID: 0542DR224, vedtatt 30.03.2017

## 1.0 Planstatus

Eiendommen med G.nr./ B.nr. 64/31 inngår i planområdet Sanderstølen Hyttegrennd som er en detaljregulering hvis hovedformål er å utvikle Sanderstølen hyttegrennd til fritidseiendommer og friluftsområder med tilhørende infrastruktur og lekeareal

## 2.0 Beskrivelse av ønsket endring i reguleringsplan

*Justering av formålsgrenser og eiendomsgrenser på felt FK1, FK2, FK3 og FF4.*

Det søkes om mindre endringer i formåls- og eiendomsgrenser på områdene FK1, FK2, FK3 og FF4. Felt FK1, FK2 og FK3 er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse, og er regulert med større tomter tilpasset leilighetsbygg. Disse større tomtene søkes nå endret til mindre tomter mer passende for frittliggende fritidsbebyggelse. Dette er hjemlet i reguleringsbestemmelsene hvor det står at «Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.». Endringene av formåls- og eiendomsgrensene gjør tomtene mindre, og legger til rette for opprettelse av mindre frittliggende fritidsbebyggelse heller enn større konsentrert fritidsbebyggelse bestående av leilighetsbygg. Fordeler med endringen er at det gjør området mer helhetlig som følge av at det kun blir en typologi, og den reduserte størrelsen på byggene vil redusere fjernvirkningen av tiltakene. Søker kan ikke se noen ulemper ved å tillate endringen, og mener at det kun har positive konsekvenser for området.

Felt FF4 er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Her gjøres kun små justeringer i plassering og størrelse på tomtene som følge av endringer i veistrukturen på feltet.

De nye størrelsene og antall tomter på hvert felt er oppgitt i tabellen under.

Felt	Størrelse	Tomteantall
FF4	14,0 daa	17
FK1	4,5 daa	6
FK2	8,1 daa	5
FK3	1,6 daa	2

*Opprettelse av avkjørsel f\_aV17 og f\_aV18, og justering av avkjørsel f\_aV4*

I sammenheng med reduksjonen av tomtestørrelser opparbeides to nye avkjørsler f\_aV17 og f\_aV18. I tillegg forlenges den østlige enden av avkjørsel f\_aV4 noe. Endringene sikrer god tilgang til de nye tomtene og tilrettelegger samtidig for en mulig utvikling av området nord for felt FK1 på eiendom G.nr. 82/B.nr. 2. Endringen fører til at noe mer areal blir avsatt til veiformål, men samtidig blir areal av tilsvarende størrelse omgjort til friluftformål (beskrevet i neste punkt). Vi mener at endringen har en overvekt av positive konsekvenser.

*Opprettelse av tre friluftarealer o\_FR*

Tre mindre friluftarealer (o\_FR) opprettes i tilknytning til felt FK1 og FF4. Disse områdene sikrer luft og vegetasjon på feltene slik at tomtene alltid har minst en side som grenser hverken til vei- eller boligformål. Endringen har ingen negative følger.

#### *Justering av f\_G4*

Den felles gangvegen f\_G4 inne på felt FF4 flyttes noe og gjøres bredere for at den skal tilpasses de justerte hyttetomtene. Dette gir god tilgang til lysløypen og resten av felt FF4 som ligger sør for denne. Endringen har ingen negative følger.

#### *Justering av formålsgrenser mellom avkjørsel f\_aV11 og FF8*

I detaljreguleringen av område FF8 har det skjedd en feil som har resultert i at avkjørsel f\_aV11 har endt opp kortere enn tenkt. Riktig utstrekning av avkjørselen kan sees på illustrasjonsplanen som ble innsendt sammen med detaljreguleringen, men på reguleringsplankartet fra samme søknad har det skjedd en glipp. I dagens situasjon fungerer derfor ikke f\_aV11 som avkjørsel for den vestligste tomten på felt FF8 (G.nr/B.nr. 64/338). Formålsgrensene søkes derfor justert slik at avkjørselen blir lang nok til at den også kan benyttes av eiendom med G.nr/B.nr. 64/338. 36m<sup>2</sup> (6m x 6m) overføres fra felt FF8 til avkjørsel f\_aV11. Arealet på felt FF8 ligger innenfor eiendom med G.nr/B.nr 64/337. Eiendomsgrensen er etter avtale med kommunen rettet opp til slik den opprinnelig var tenkt, og formålsgrensen søkes herved endret deretter slik at eiendomsgrensen og formålsgrensen blir sammenfallende.

#### *Innføring av gjerdeplan som erstatter eksisterende bestemmelser for inngjerding*

Dagens reguleringsbestemmelser som omhandler inngjerding sier at:

*Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 1,5m, utføres i naturmaterialer og slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på egen tomt av 200m<sup>2</sup>, eksklusiv bebyggelses- og parkeringsareal. Gjerder skal oppføres minimum 2m fra tomtegrense.*

*Det kan settes opp samlet gjerde rundt flere fritidsboliger når forhold rundt beiterett er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Det må være minimum 5 hyttetomter som går sammen om en slik løsning og gjerde skal da oppføres minimum 2m fra ytre tomtegrenser.*

Det søkes nå om å innføre en ny gjerdeplan for området som erstatter denne delen av reguleringsbestemmelsene. De nye bestemmelsene for inngjerding på planområdet er vedlagt som vedlegg *Bestemmelser Gjerdeplan – Sanderstølen Hyttegrennd*. Bakgrunnen for de nye bestemmelsene er ønsket om å oppnå en helhetlig inngjerding av tomtene på feltet som hensyntar både eiendom og beitedyr. Forslaget er utarbeidet i dialog med kommunen. Vi ser ingen ulemper ved revisjonen av gjerdebestemmelsene, men vil argumentere for en klar overvekt av fordeler da denne planen vil tilpasse seg den inngjerdingen som allerede er gjort på feltet og føre til en oversiktlig og helhetlig utforming.

De nye bestemmelsene tillater at 500m<sup>2</sup> av hver eiendom inngjerdnes, og angir ikke en minste avstand fra eiendomsgrensen. I enkelte situasjoner oppstår det da behov for å sikre fri passasje gjennom feltet for beitedyr. I disse situasjonene hvor beitedyr spesielt må hensyntas gjelder andre bestemmelser. Gjerdet skal da ikke oppføres mindre enn 2 meter fra eiendomsgrense. Eiendommene dette gjelder for er markert i vedlagt *Gjerdeplan – Sanderstølen Hyttegrennd* og listet opp i de tilhørende bestemmelsene.

**OSLO, 04.07.2022**

Driv Arkitekter AS