
Detaljreguleringsplan for TISLEIA FJELLGÅRD

NORD-AURDAL KOMMUNE

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 28. april 2022



Foto sett fra nordsida av Tisleia elv. Foto:

Sist revidert: 06.12.2021

Vedtatt av kommunestyret:

Planid: 34512020003

Arkivsak:

Oppdragsgiver: Skogen Entreprenør AS

Rapportnavn: Planbeskrivelse detaljreguleringsplan for Tisleia Fjellgård

Plan-id: 34512020003

Dato: 06.12.2021

Oppdragsbeskrivelse: Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fritidsbebyggelse med vegadkomst, samt ivareta grønnsstruktur.

Prosjektnr: 12512

Oppdragsleder: Olav Talle

Planbeskrivelse: Olav Talle

Areal+ AS, www.arealpluss.no



Vinterbilde fra eksisterende godkjent område. Foto:

Vedlegg:

- Reguleringsplankart, datert 27.04.2022
- Reguleringsbestemmelser, datert 27.04.2022
- ROS-analyse, datert 15.11.2021
- Overordna VA plan 13.04.2021



1

1	Innledning	4
	Bakgrunn	4
	Beliggenhet, formål	5
	Planprosess	5
	Planstatus.....	6
	Reguleringsplan	7
2	Rammer og premisser for planarbeidet.....	7
	Nasjonale føringer	7
3	Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk	9
	Beliggenhet.....	9
	Eksisterende infrastruktur	10
	Friluftsliv	10
	Forholdet til naturmangfoldloven	10
	Landbruk, beiteinteresser	11
	Renovasjon	11
	Kulturminner	11
	Eksisterende bebyggelse	12
	Grunnforhold.....	12

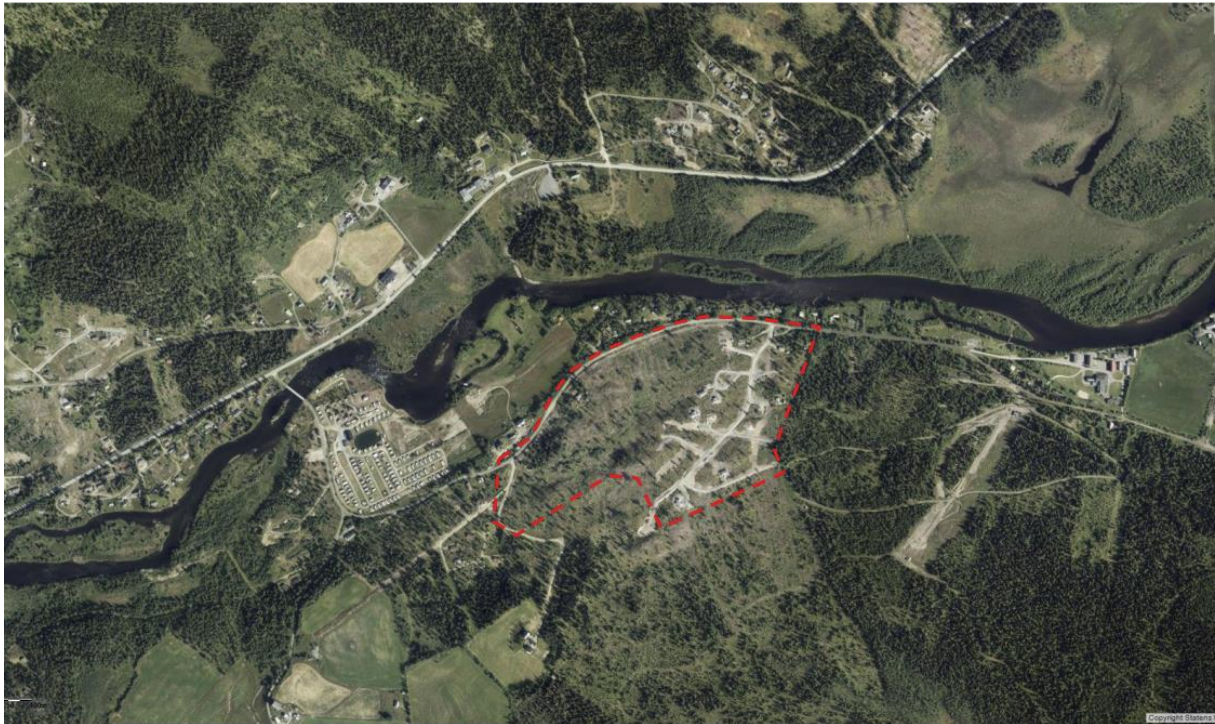
Trafikkforhold.....	13
4 Beskrivelse av planforslaget	14
Plankart.....	14
Arealregnskap.....	14
Bebyggelse og anlegg.....	15
Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse	15
Universell utforming	15
Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	15
Veg.....	15
Vann og avløp, overvann, flom	15
Landbruk, natur og friluftsområder	16
Friluftsmål	16
5 Konsekvenser av planen.....	17
Biologisk mangfold	17
Idrett, friluftsliv og folkehelse	17
Kulturminner.....	17
Barn og unge	18
Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift	18
Renovasjon.....	18
Landskap	18
Klima.....	18
Overvann.....	19
6 Innspill.....	19
Innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet	19
Innkommende innspill	19
7 Vurdering av planforslaget	22

1 Innledning

Bakgrunn

Utbygger Skogen Entreprenør AS ønsker nå å endre reguleringsplan for Tisleia Fjellgård i planens vestre del som i reguleringsplan fra 2007 var regulert til næring, utleiehytter, og til boliger. I den nye planen blir den vestre delen, og eksisterende utbygd område, regulert til kombinert bolig/fritidsbebyggelse.

Beliggenhet, formål



Tisleidalen 2019, fra norgeibilder.no. Planavgrensningen er ikke eksakt gjengitt.

Planområdet ligger ved Pardisvegen i Tisleidalen, like sør for Bjørkestølen Camping og Hyttesenter. Videre innover Pardisvegen ligger Røde Kors senteret Merket. På motsatt side av Tisleia og Golsvegen ligger Hovda fjellhotell og butikken Joker. Planområdet strekker seg fra ca. 755 til ca. 795 m.o.h.

Reguleringsplan for Tisleia Fjellgård ble vedtatt i 2007, og består av formålene fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, næring/utleie, veg og LNFR. Planområdet utgjør en del av gnr. 114 / bnr. 1 og 166. Reguleringsplanen for Tisleia Fjellgård legger til rette for 10 boligtomter, 35 fritidsboliger og et område for næring/utleie på ca. 29 daa. 5 av tomtene som er regulert til boligformål var bebygd og tatt i bruk som fritidsbebyggelse allerede på 1970-tallet.

Grunneier og utbygger ønsker nå å omregulere boligtomtene og området for næring/utleie til fritidsbebyggelse, kombinert med boliger. Dette begrunnes med at det beste er å regulere alt til samme formål, og at området ikke egner seg til utleie, da det finnes et slikt tilbud i nærheten på campingplassen. Grunneier ønsker å beholde bestemmelsene innenfor det feltet som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse, men endre reguleringsplanen innenfor området for bolig og næring/utleie. Utbygging skal skje innenfor gjeldende byggeområder og ikke inne i LNFR-områder. Kapasitet på drikkevann og avløp vil bli oppgradert ved endring av planen. Plan for tomtene ønskes i samme stil som i gjeldende plan, med tomter på ca. 1 daa.

Planprosess

Planinitiativ	30.06 2020
Oppstartsmøte	26.08.2020
Varsel om oppstart av planarbeidet	22.01.2021
Frist innspill til planarbeidet	20.02.2021

Planforslag sendt til kommunen	16.08.2021
Første gangs behandling i kommunen	25.11.2021
Offentlig ettersyn og høring	27.12.2021-10.02.2022
Andre gangs behandling i kommunen	24.03.2022
Godkjent i kommunestyret	07.04.2022

Planinitiativ ble sendt til kommunen den 30.06.2020 på vegne av tiltakshavere om oppstartsmøte for reguleringsplanarbeid for Tisleia Fjellgård. Oppstartsmøte ble avholdt den 26.08.2020.

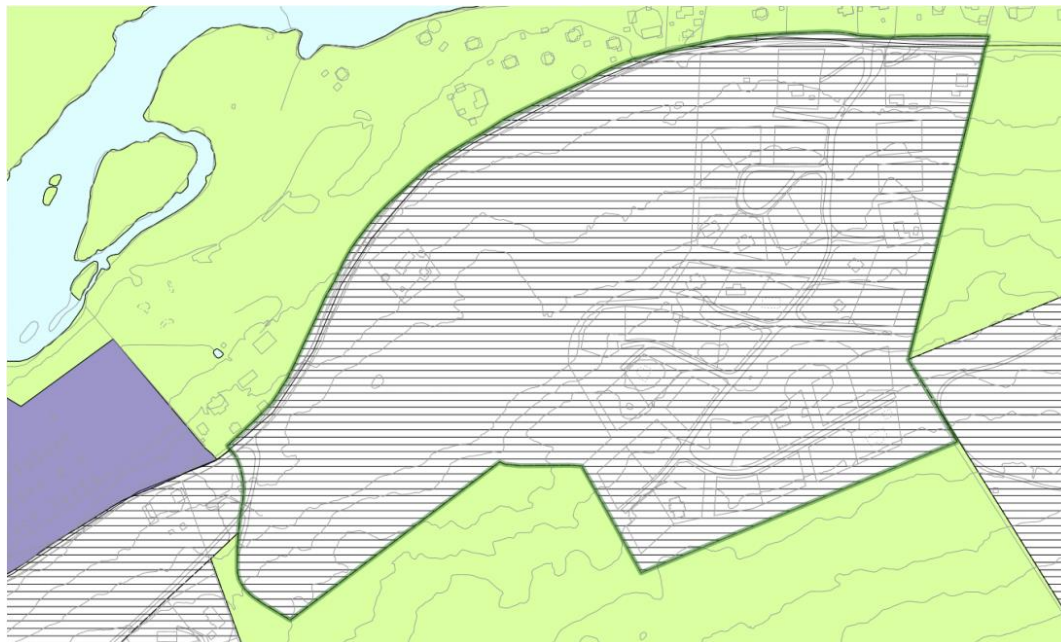
Da tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, kunne ikke administrasjonen anbefale oppstart av planarbeid. Tiltakshaverne ønsket derfor å få forelagt spørsmålet om oppstart av planarbeid for kommunestyret, jamfør plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

Kommunestyret vedtok den 16.12.2020 en anbefaling om oppstart av reguleringsplanarbeidet for Tisleia Fjellgård.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 22.01.2021. Frist for merknader var 20.02.2021, og det kom inn 5 merknader.

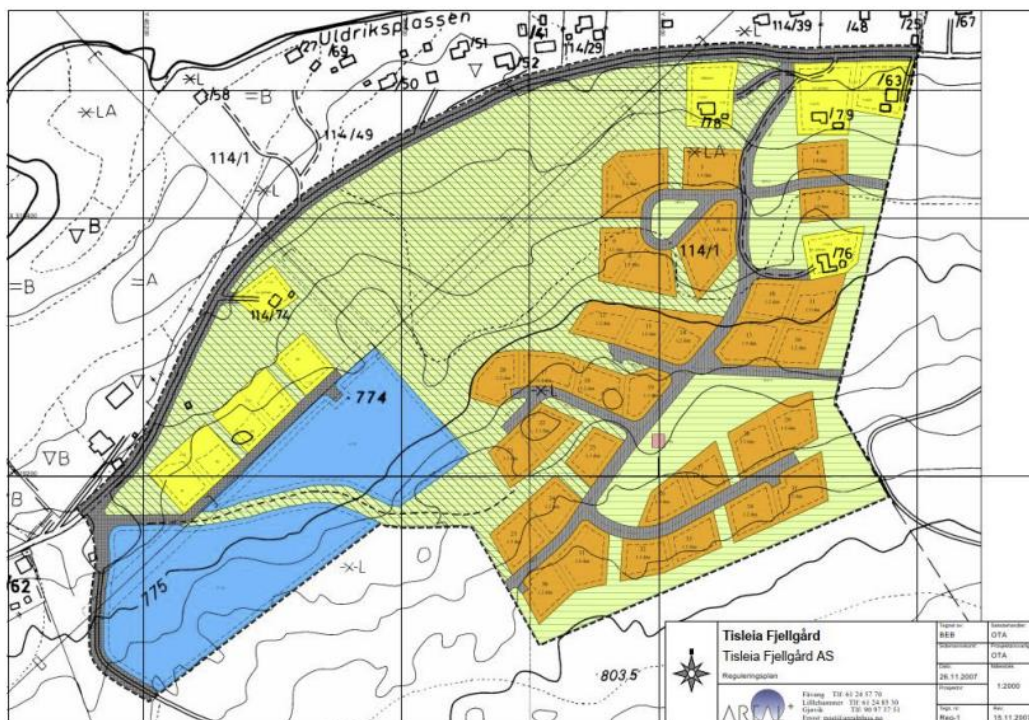
Planstatus

Kommuneplanens arealdel:



Gjeldende kommuneplanens arealdel 2014 – 2024. Området er avsatt til at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringsplan



Gjeldende reguleringsplan for Tisleia Fjellgård, vedtatt i 2007.

2 Rammer og premisser for planarbeidet

Nasjonale føringer

Kommunens planlegging må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende oppstilling her. Av de mest sentrale kan følgende nevnes:

Stortingsmeldinger

- Stortingsmeldinger
- St.meld. nr. 26 (2006-2007), Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
- St.meld. nr. 16 (2004-2005), Leve med kulturminner.
- St.meld. nr. 40 (2002-2003), Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.
- St.meld. nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold.
- St.meld. nr. 39 (2000-2001), Ein veg til høgare livskvalitet.
- St.meld. nr. 58 (1996-1997), Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling.
- St.meld. nr. 29 (1996-1997), Regional planlegging og arealpolitikk.

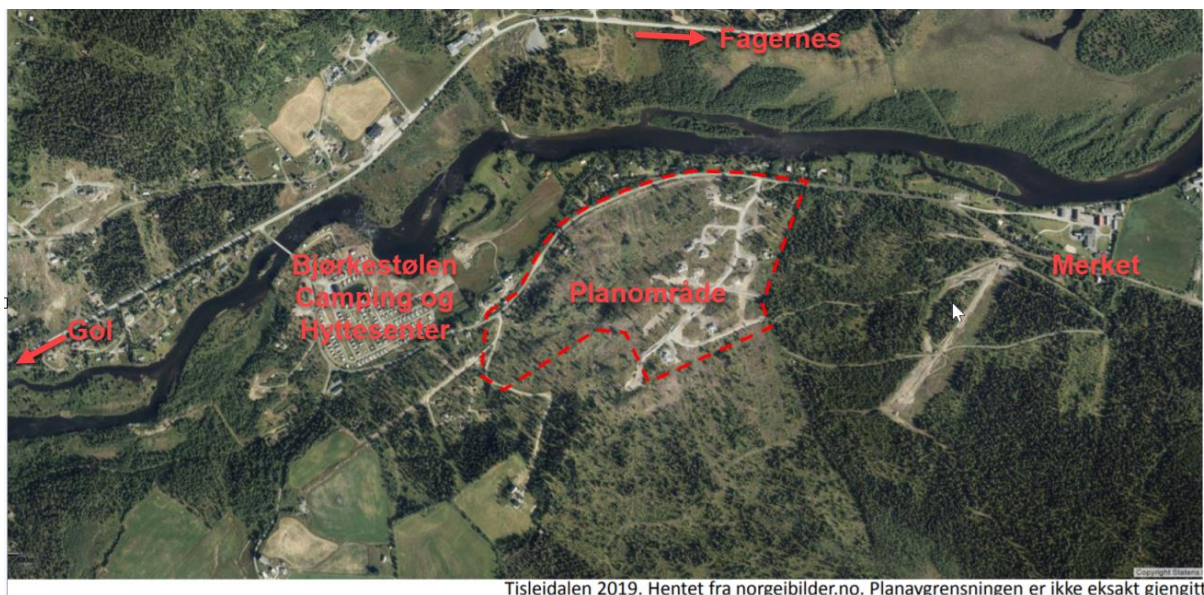
Rikspolitiske retningslinjer og rundskriv

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.

- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Den europeiske landskapskonvensjonen som trådte i kraft 1. Mars 2004
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19. Juni 2009
- Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1-2007 NVE
- Rundskriv, T-2/08- Miljøverndepartementet, Om barn og planlegging.
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013
- Veileder: Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet, 2005)

3 Beskrivelse av planområdet - dagens situasjon og arealbruk

Beliggenhet



Oversiktskart

Tisleia Fjellgård ligger 22 km fra Fagernes i øst og 32 km fra Gol i vest.

Planområdet ligger øst for Bjørkestølen Camping og hyttesenter og vest for Merket Røde Kors senter. Området har tilkomst fra fv. 51, via Paradisvegen. Planområdet ligger mellom 755 og 795 moh. og er svakt nordvendt, men ligger åpent og fritt til med god utsikt og bra solforhold..

Like sør for planområdet går det skiløype som er knyttet til løypenettet i området.

Området er bevokst med blandingsskog bestående av bjørk, gran og furu.

Gjeldende reguleringsplan viser planlagt hyttefelt med 35 nye tomter, boligtomter og område for utleiehytter. Hytteområdet er ferdig opparbeidet med veger og bygget ut med godkjent vann- og avløpsanlegg. Det er bygget på 15 av hyttetomtene, og i tillegg er det bygging i gang på 3 nye tomter av i alt 35 tomter.

Eksisterende infrastruktur

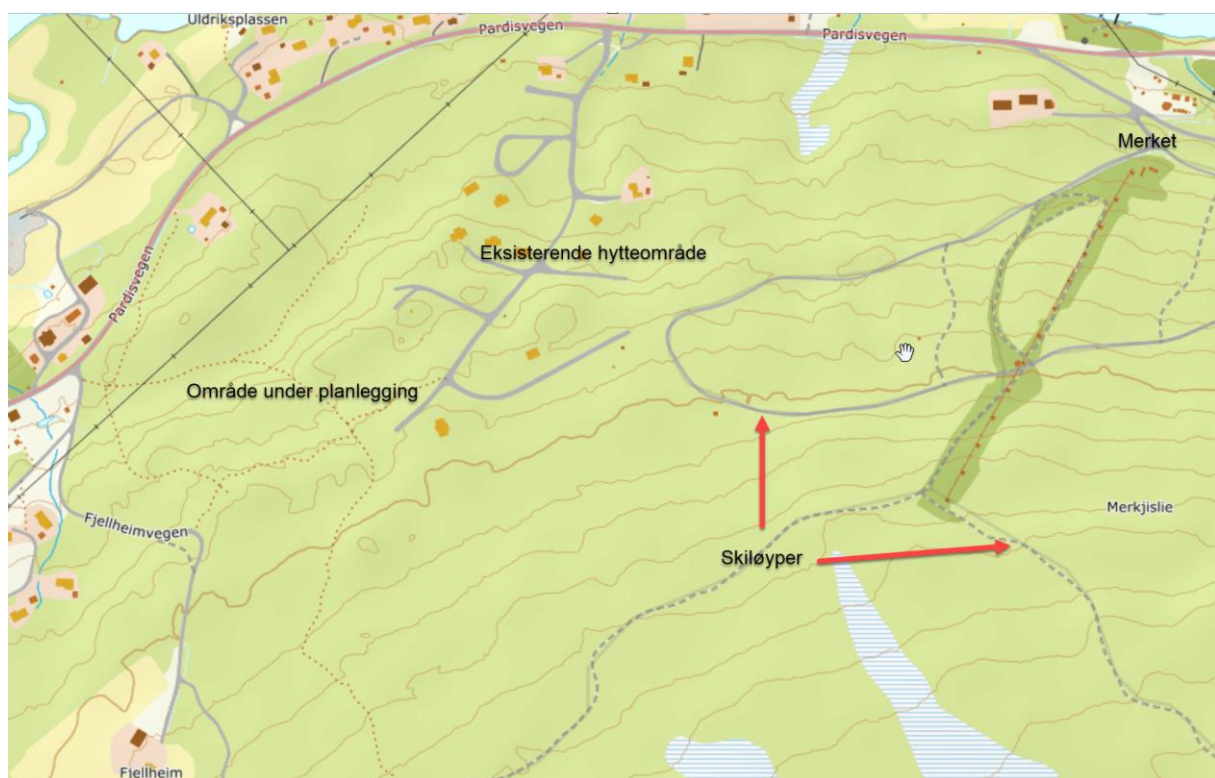
Det er et eksisterende renseanlegg for kloakk som ble etablert i forbindelse med planlegging og utbygging av de 35 første tomtene med bakgrunn i reguleringsplan vedtatt i 2007. Det er også flere borebrønner for drikkevann i området, og noen private brønner som tilhører de eldre hyttene fra 70-tallet.

Tidligere høyspentledning gjennom området er lagt i jordkabel.

Det er bygget veg og annen teknisk infrastruktur til de 35 første tomtene som ble godkjent i 2007.

Friluftsliv

Kartet nedenfor viser eksisterende skiløyper i området. Det er flere kilometer med oppkjørte løyper i Tisleidalen.



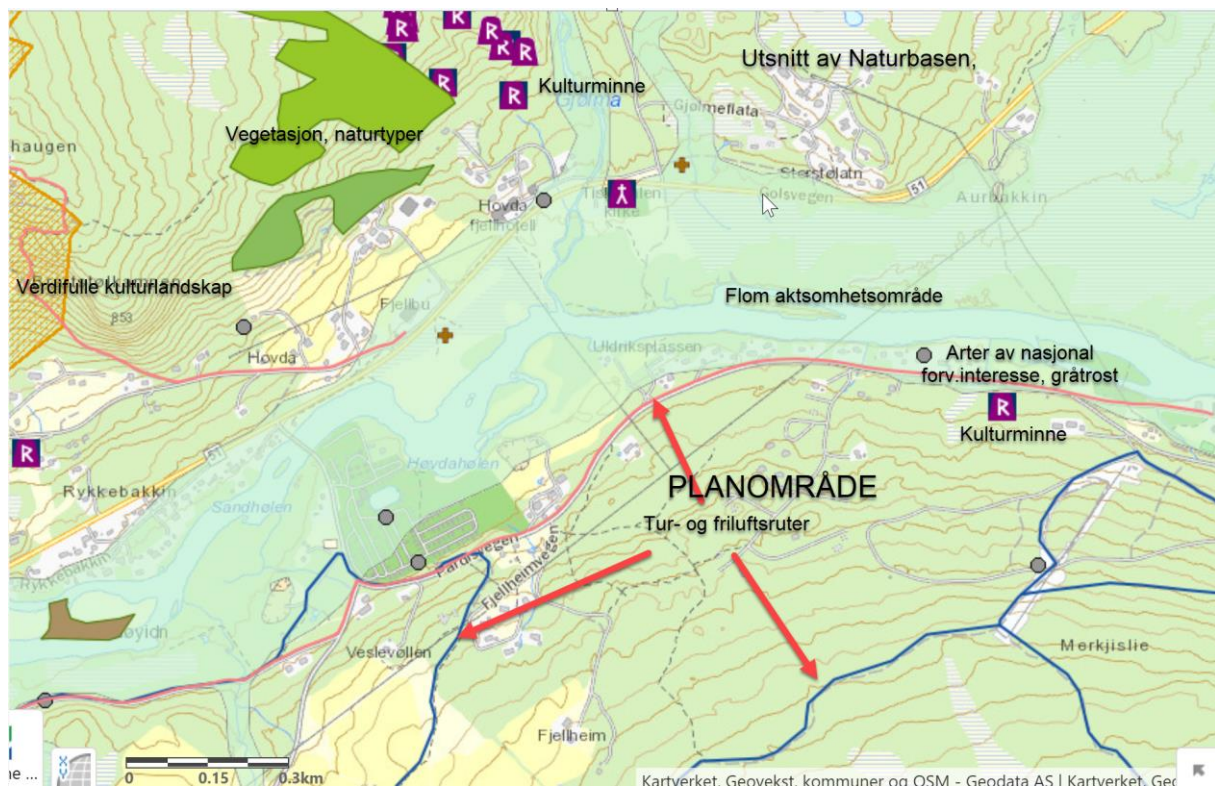
Eksisterende skiløyper, Skisporet.no

Om sommeren er det mange fine turstier og sykkelveger i stølsvegene i området, og Tisleia elv har godt fiske.

Forholdet til naturmangfoldloven

Data fra Miljødirektoratets Naturbase viser at det ikke er særskilte arter eller naturtyper i planområdet som krever vern eller på andre måter skal kunne komme i konflikt med planen.

Basert på eksisterende kunnskap om naturmangfold er planen er vurdert ikke å utløse krav om naturmangfoldkartlegging (Naturmangfoldloven (nml) §§ 8-12).



Utsnitt av Miljødirektoratets naturbase

Landbruk, beiteinteresser

Planområdet er i stor grad bevoskt med blandingskog.

Det er noe sau på beite i området, men ikke mange. Konsekvensene er mest knyttet til potensielle konflikter med hytteeierne, som nedskiting av plattinger o.l., i tillegg til det mer generelle at beitearealene reduseres. Siden sauebestanden går ned så minker også behovet for beiteområder.

Renovasjon

Valdres Kommunale Renovasjon uttaler at det er godt dekket med renovasjonsløsning i det aktuelle området, og de ser ikke nødvendigheten av noen endringer på grunn av dette planforslaget.

Kulturminner

Innlandet fylkeskommune har ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. De vil gjøre oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Eksisterende bebyggelse

Det er i 5 eldre hytter og 12 nye hytter i området, i tillegg til at 3 er under oppføring.

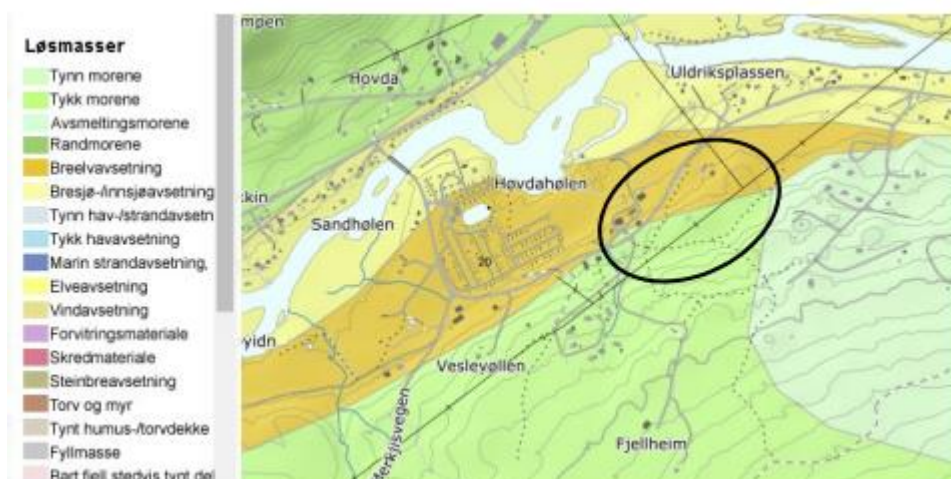
Oversikt over hytter i området:



Grunnforhold

Løsmasser:

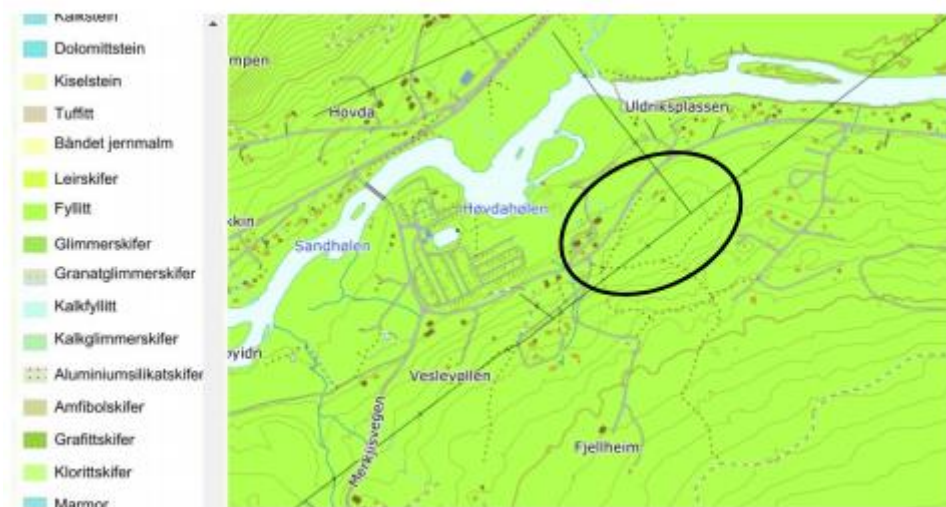
Innenfor planområdet domineres løsmassene generelt av morene, mens løsmassene mellom Paradisvegen og Tisleia består av breelvavsetning med stor mektighet.



NGU's
løsmassekart

Berggrunn:

Det er liten overdekning med løsmasser over fjell og noen spredte fjellblottinger innenfor planområdet. I følge NGU sitt berggrunnskart består området av berggrunn av fyllitt og glimmerskifer.



NGU's berggrunnskart

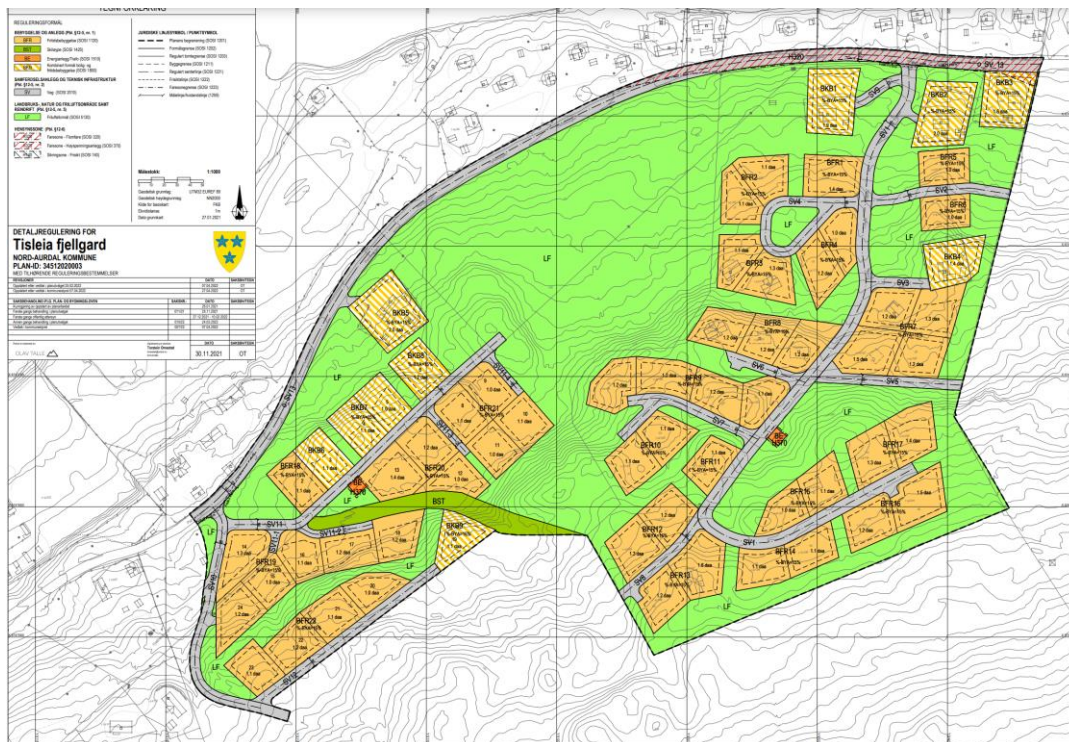
Trafikkforhold

Planområdet ligger langs Paradisvegen som er kommunal veg og som tar av fv. 51 ved Vasetdansen. Inn i hytteområdet er det private veger. Inne i hytteområdet er det oversiktlig og god sikt i avkjøringene.

4 Beskrivelse av planforslaget

Innenfor planområdet er det planlagt 24 nye tomter for boliger/fritidsbebyggelse. I tillegg er det 35 tomter godkjent i reguleringsplan i 2007 og 5 eldre hytteeiendommer.

Plankart



Plankart

Arealregnskap

Sosi-kode	Formål	Areal m ²
Bebyggelse og anlegg		
1800	Kombinert boliger og fritidsbebyggelse	14420
1120	Fritidsbebyggelse	62350
1420	Skiløypetrasè	2593
1510	Energianlegg, trafo	200
	SUM	79563
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010	Offentlig veg	8138
2010	Privat veg	18569
	SUM	26707
Landbruks-, natur- og friluftsområde		
5130	Friluftsmål	101244
TOTALSUM		207514

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse

Reguleringsplanen omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med ROS-analyse og overordna VA-plan. Planen erstatter tidligere godkjent reguleringsplan vedtatt i 2007.

De tomtene som er lagt ut som boligtomter i gjeldende reguleringsplan, blir gjort om til tomter til kombinert formål bolig/fritidsbolig. Ett unntak fra dette, er at grunneier ønsker tomt nummer 19 skal legges ut til kombinertformål.

Det er vedtatt at alle tomtene, bortsett fra de med nummer 3,4,5,6 og 19, samt gbnr. 114/63, 114/74, 114/76, 114/78 og 114/79, endres til arealformål med SOSI-kode 1120 Fritidsbebyggelse.

For å få godkjent hovedbygg som bolig må standarden tilfredsstillende kravene til bolig i TEK17.

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet ved utforming av bebyggelsen, og den skal være tilpasset lokal byggeskikk, og det legges vekt på at det planlegges hytter som passer på tomten. Bebyggelsen skal ha mørke, matte og naturlige farger. Utbyggingen skal også gjøre så skånsomt som mulig for å ta vare på tomtenes naturpreg.

Maksimalt BRA = 200 m² pr tomt inkludert 25 m² som avsettes til parkeringsformål.

I tillegg til hovedhus/-hytte kan det bygges to bygg; uthus/garasje/anneks. Terrenginngrep skal gjøres så skånsomt som mulig. Det skal være saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Maksimal mønehøyde er 5,7 meter målt fra ferdig fundament eller 6,1 meter fra opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå.

Det er bygget en trafo i trinn 1 som er under utbygging, og det planlegges trafo nummer 2 i friluftsområde ved tomt 13.

Det er lagt inn trasè for skiløype som fører til eksisterende skiløypenett sør for planområdet.

Universell utforming

Det er kjøreatkomst til alle tomter. Innvendig vil byggene tilpasses TEK 17 og krav til universell utforming.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Veg

Tomtene får adkomst via internt vegsystem. Vegene har avkjøring til Paradisvegen. Hovedveg SV_1 i øst har regulert vegbredde 10 meter. Vegene SV_2 – 12 har regulert bredde 8 meter, mens korte stikkveger har regulert vegbredde 6 meter.

Paradisvegen o_SV_13 er eksisterende kommunal veg og har regulert vegbredde 10 meter.

Parkering skjer på egen tomt, og det planlegges for minst 2 biler pr. boenhet.

Vann og avløp, overvann, flom

For østre del av feltet som er under utbygging er det etablert kloakkrenseanlegg, og det er borehull for drikkevann.

Sammen med denne planen er det utarbeidet overordna VA-plan som viser at avløpsvann skal renses i et felles kjemisk/biologisk renseanlegg der rensset avløpsvann etterpoleres/infiltreres på areal på nordsiden av Pardisvegen.

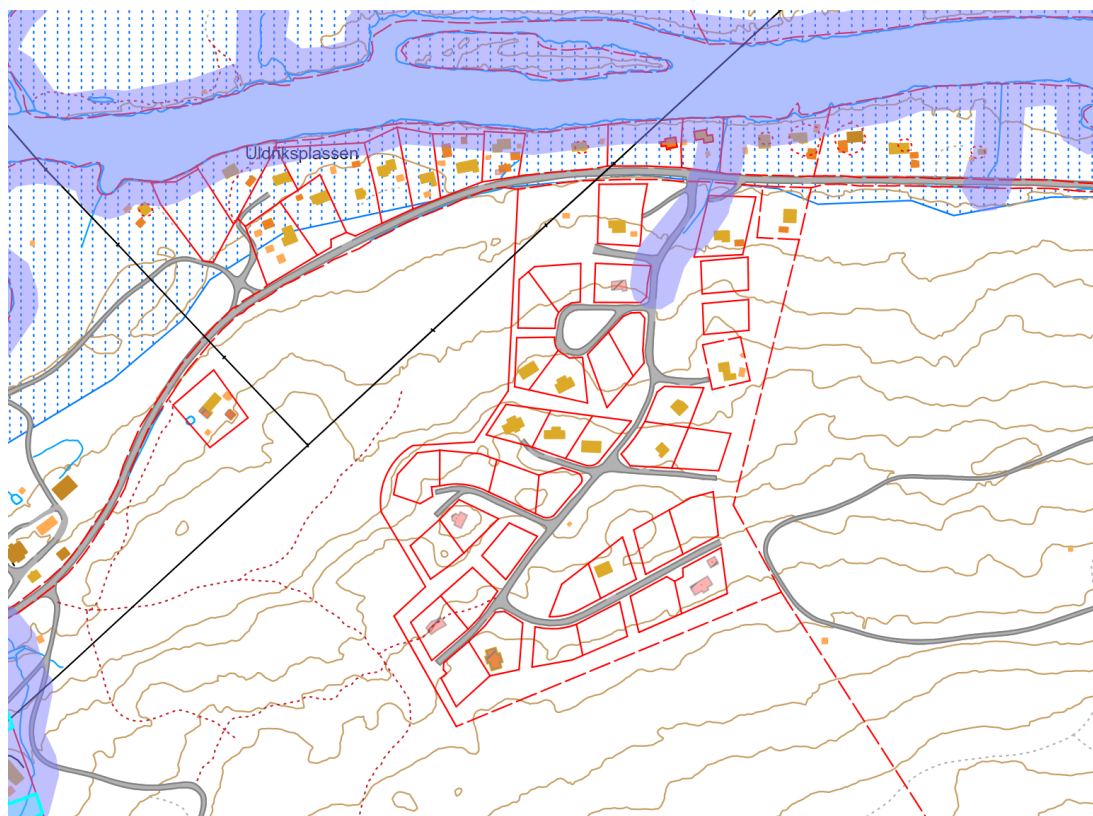
Det skal etableres felles vannforsyningsanlegg for alle tomtene i planområdet. For bedre forsyningssikkerhet kan det være aktuelt at nytt forsyningsanlegg kobles sammen med vannforsyningssystemet i Merkeslia hytteområde.

Det skal etableres felles VA – ledningsnett for alle tomtene.

All teknisk infrastruktur legges i felles grøft, der ikke andre forhold tilsier noe annet. Veggrøfter og stikkrenner skal dimensjoneres med dype grøfter og rikelig dimensjon på stikkrenner for å ta unna vannmengdene ved store nedbørsmengder og ved rask snøsmelting om våren. Grøftetraséer revegeteres med stedegen vegetasjon.

Overvann håndteres på egen tomt og ledes til terreng og eksisterende vegetasjon.

Det er et aktsomhetsområde for flom langs Tisleia elv som ikke berører dette planområdet. Aktsomhetsområde for flom langs bekk og veg i området legges ikke inn som hensynssone i planen.



Landbruk, natur og friluftsområder

Friluftsmål

Områdene avsatt til friluftsmål skal bevares i størst mulig grad. Områdene består i hovedsak av glissen barskog og bjørk. Området skal ha naturpreg med stedegen vegetasjon.

Det kan legges rør og kabler i friluftsområdene, og det kan etableres stier og lokale skiløyper, akebakker og andre aktivitetsområder.

5 Konsekvenser av planen

Endring av planen fra utleiehytter til private hytter og boliger er positivt for området. Det er tilbud om utleiehytter i nærheten, og det er neppe marked for mer utleietilbud i området.

At det blir tillatt med en kombinasjon av boliger og hytter for noen tomter er positivt for hele Valdres. Folketallet går ned, og det at det tillates å flytte til hytta og benytte den som bolig gjør området mer attraktivt, og det kan bidra positivt til folketallsutvikling i kommunen. Pandemien som har vært her siden mars 2020 viser at folk som har muligheter for det jobber mer fra hytta si og har møter via nettet. Slik sett er mange uavhengig av nærhet til arbeidsplassen sin.

Dette er et godt tilbud for hytter som bygges med boligstandard, og med vinterbrøytte veg og innlagt vann og avløp.

Området ligger sentralt i forhold til kommunesenteret og servicefunksjoner, og det er nærhet til skiløyper og stølsveger med fine sykkelmuligheter og andre fritidsaktiviteter.

Anlegg for vann og avløp utvikles for å dekke hele planområdet, jf. overordna vann- og avløpsplan.

Fylkesutvalget fraråder boligformål i forslag til reguleringsplan for hele planområdet til Tisleia Fjellgård da dette ansees for å være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og i strid med overordnede føringer i kommuneplanens arealdel. Fylkesutvalget mener at det ikke bør legges til rette for boliger utover det antall som foreligger i gjeldende reguleringsplan.

Biologisk mangfold

Det er ikke registrert sårbare arter eller andre forhold i Miljødirektoratets naturbase innenfor planområdet.

Idrett, friluftsliv og folkehelse

Området har gode tilbud til aktiviteter både sommer og vinter, med et bredt løypenett for skiløpere. Om sommeren er det gode forhold for sykkel og turgåere i et flott landskap. Det er også fiskemuligheter i Tisleia elv.

Kulturminner

Kulturarvenheten i fylkeskommunen har kommet med uttalelse. De har ingen merknader, men minner om meldeplikten etter kulturminneloven: Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Barn og unge

Det er mange områder for naturlig lek rundt hele det planlagte hyttefeltet. Områdene rundt har flere aktivitetsområder både for fiske, bading og friluftsliv. Det er avsatt grønne lunger som sikrer god tilkomst til området samt andre friluftsområder. Friluftsområdene gjøres også tilgjengelige for allmenn ferdsel og ivaretar allmennhetens interesser.

Landbruk, beiteinteresser og skogsdrift

Reguleringsbestemmelsene setter strenge krav mot oppsetting av gjerde og hensynet til beitedyr. Utover det så er det få landbruksinteresser i området.

Renovasjon

Planområdet skal benytte seg av etablert renovasjonssystem.

Landskap

Hyttene plasseres hensiktsmessig med hensyn til terreng og omgivelser, jf. bebyggelse på østre del av feltet som har samme utbygger. Planområdet og planlagt utbyggingsareal er lagt godt tilpasset i terrenget. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veger. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Reguleringsbestemmelsene legger føringer for estetikk og byggeskikk der ny bebyggelse skal ivareta eksisterende bebyggelsesstruktur, uttrykk, fasader og særpreg. Bebyggelsen er også plassert i samme høydedrag som eksisterende bebyggelse og ødelegger ikke det visuelle inntrykket mot fjellet.

Klima

Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene. Tiltak som bidrar til klima- og energiløsninger skal derfor legges til grunn og hensynstas også for dette hytteområdet. Planområdet vil kunne benytte seg av lokal elektrisitet samt benytte seg av miljø- og klimavennlige løsninger som bruk av lokal produksjon av energi eller bruk av lokale byggematerialer for området.

Hyttene kobles til eksisterende ledningsnett frem til hyttene. Hyttene kan også planlegges med enklere standard med fokus på alternative energikilder som solcelleanlegg, vedfyring, gass og parafin utover det å kunne dekke det generelle varmebehovet. Med hovedfokus på å redusere utslipp og utnytte naturlig energiløsninger oppfordres det å legge til rette for kostnadseffektiv omforming av solenergi. Solcellepaneler er en god og mye brukt alternativ energikilde i mange hytter og fritidshus omkring i kommunen.

Det ble etablert ny nettstasjon i tillegg til eksisterende nettstasjon øst i planområdet.

I et hytteområde i Tisleidalen er en avhengig av å bruke privatbil. Bussforbindelsen til Fagernes og Gol er ikke god, og når de som bor der skal ut på tur så er de avhengige av bilen.

Overvann

Langs eksisterende hytteveg er det et aktsomhetsområde for flom som berører 3 eksisterende hytteeiendommer. Overvann håndteres lokalt på hver hyttetomt.

Vann og avløp

Det er utarbeidet overordna VA-plan som viser at avløpsvann skal renses i et felles kjemisk/biologisk renseanlegg der renses avløpsvann etterpoleres/infiltreres på areal på nordsiden av Pardisvegen.

Det skal etableres felles vannforsyningsanlegg for alle tomtene i planområdet. For bedre forsyningssikkerhet kan det være aktuelt at nytt forsyningsanlegg kobles sammen med vannforsyningssystemet i Merkeslia hytteområde.

Det skal etableres felles VA – ledningsnett for alle tomtene.

6 Innspill

Innspill i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeidet ble gjort med brev til naboer og til private og offentlige instanser den 22.01.2021, med frist for tilbakemelding 20.02.2021. Varslet ble også annonsert i avisa Valdres og på kommunens hjemmeside.

Innkommende innspill

Sammendrag av merknadene følger under, sammen med våre kommentarer. Innspillene er vedlagt i sin helhet til planbeskrivelsen.

Innlandet Fylkeskommune

Dato: 11.02.2021

Innlandet fylkeskommune viser til varsel om oppstart av reguleringsplan for Tisleia Fjellgård i Nord-Aurdal kommune.

I kommuneplanens arealdel (2007) er planområdet avsatt med hensynssone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde. I gjeldende reguleringsplan er arealet regulert til boliger og næring/utleie. Planforslaget er i strid med overordna/gjeldende plan.

Kommunen har forutsatt at det ikke avsettes nye areal til utbyggingsformål, og at tiltaket derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Gjeldende reguleringsplan, som skal endres er fra 2007. Det er kommet nytt lovverk og en rekke nye føringer for planarbeid siden den gang som må innarbeides i denne planen. Vi viser spesielt til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019-2023) og Innlandsstrategien (Innlandet fylkeskommune, 2020).

Klima og miljø

Det er omforente mål om å redusere klimagassutslippene i Norge. Innlandet fylke skal være klimanøytralt innen 2030.

Det forventes at planen sikrer verdier knyttet til blant annet klima, natur, landskap og kulturmiljø gjennom plan og bestemmelser. Vi vil peke på noen viktige områder knyttet til dette (listen er ikke uttømmende):

- God miljø- og landskapstilpasning. Inndeling av areal med tomter og adkomstveger slik at tomtene kan bebygges med minimalt terrenginngrep og at arealet til veger minimeres.
- Grundige vurdering av utnyttelsesgrad, hyttestørrelse og materialbruk ut fra klimaperspektiv.
- Sikre at mest mulig eksisterende vegetasjon bevares. Nedbygging av myr og flatehugst bør generelt unngås.
- Dersom det planlegges for elektrisitet, bør alternative energikilder vurderes.

Kulturarv

Ut fra våre arkiv har vi ikke kjennskap til at det foreslåtte tiltaket kommer i konflikt med kulturminner. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jf lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Kulturarv har ellers ingen merknader til saken.

Forslagstillers kommentar: Klima er beskrevet i planbeskrivelsen, der det er kommentert alternative energikilder, lokale materialer, og bestemmelser om at bebyggelsen skal tilpasses tomten med mindre inngrep i naturen, mv.

Merknaden fra Kulturarv er tatt inn i bestemmelsene.

Statsforvalteren i Innlandet

Dato: 22.01.2021

Statsforvalteren viser til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*, og forventer at relevante føringer her legges til grunn for planarbeidet. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007, og endringer som følge av nytt lovverk og nye nasjonale føringer etter dette må innarbeides i reguleringsplanen.

Bebyggelsen i området er preget av en blanding av boliger, næring- og turistvirksomhet og fritidsboliger, hvor fritidsboliger er dominerende. Ved en omregulering bør det gjøres en vurdering av behovet for boligareal og for næringsareal i dette området, sett i forhold til tilgjengelig areal til disse formålene i overordna plan og gjeldende reguleringsplaner.

Samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige forhold skal ivaretas i reguleringsplanen på grunnlag av vurderinger og risiko- og sårbarhetsanalyse, jfr. plan- og bygningsloven §§ 3-1 pkt. h og 4-3. Dette skal også omfatte klimatilpasning og konsekvenser av klimaendringer. Vi forutsetter at Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-5/18- *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* blir lagt til grunn. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal utformes i tråd med

veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Kommunen må sikre at planområdet er tilstrekkelig sikret mot fare eller vesentlig ulempe, og at tiltak ikke fører til fare eller vesentlig ulempe for grunn, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1. Vi forutsetter at føringer gitt i lovverk og forskrifter blir overholdt.

Forslagstillers kommentar: Det planlegges 24 nye tomter innenfor planområdet. Forsl. Det planlegges nå for kombinefrt formål boliger/fritidstomter, da det i nærheten er bra kapasitet på utleiehytter som tidligere var et formål i denne planen. Kommunen, og Tisleidalen, trenger flere innbyggere, og slik arbeidsmåten har blitt så er det mange som kan jobbe hjemmefra, eller pendle til kommunesenteret. Her utarbeides det også egne bestemmelser for å sikre landskapspåvirkningen, men det planlegges og bygges lave bygninger som ikke er prangende i naturen. Forventninger ihht. til klima og energiløsninger innarbeides også i planen. Aktsomhetsområde for flom er vist i plankartet. Det utarbeides egen ROS analyse for området.

Direktoratet for mineralforvaltning

Dato: 09.02.2021

Vest og nord i planområdet ligger en mindre del av forekomstområdet for sand og grus som Norges geologiske undersøkelse har vurdert til lokal betydning; Sandhølen. Forekomstområdet er vurdert som sikkert avgrenset av NGU. Den delen av planområdet som berører forekomsten er i gjeldende plan regulert til boligområde. DMF kan ikke se at den foreslåtte reguleringsendringen endrer forholdet til den registrerte forekomsten, og området er også i direkte tilknytning til vegareal. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om endring av reguleringsplan for Tisleia Fjellgård.

Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til følge.

NVE

Dato: 16.02.2021

NVE viser til varsling av oppstart av detaljreguleringsplan for planområdet og viser til sine generelle retningslinjer ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner der planarbeidet må hensynta flom, erosjon, skred og overvann. Videre skal også vassdrags, grunnvannstiltak og energianlegg hensynstas i planarbeidet. NVE viser til anbefalte veiledere og verktøy for videre arbeid med reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar: Om planområdet berører NVE's retningslinjer med hensyn til flom, skred, erosjon og overvann skal dette innarbeides og redegjøres for i planbeskrivelsen.

Valdres Kommunale Renovasjon**Dato:**12.02.2021

Valdres Kommunale Renovasjon IKS er godt nok dekket med renovasjonsløsning i det aktuelle området og ser ikke nødvendigheten av noen endringer pga. dette planforslaget. Valdres Kommunale Renovasjon IKS vil justere kapasiteten på sine returpunkt ved behov.

Forslagstillers kommentar: Merknaden tas til følge.

7 Vurdering av planforslaget

Planforslaget beskrevet ovenfor vurderes til å ikke ha negative konsekvenser. Løsningene svekker heller ikke de muligheter som finnes i området i form av friluftsliv, naturmangfold eller barn og unges interesser. Etter varslingen av oppstart kom det ikke inn vesentlige merknader til planforslaget. Innkommne merknader til planarbeidet er innarbeidet i planforslaget der merknadene er besvart ovenfor. Planarbeidet er gjort med faglige vurderinger, og plankonsulenten vurderer at forslaget samlet sett gir den beste løsningen for området.

Tiltakshaver og forslagstillers tilrår reguleringsplanen godkjent, slik det er fremmet med planbeskrivelse, plankart og reguleringsbestemmelser. Dette planforslaget vil på en god måte sikre de nødvendige forhold og gi et fullverdig godt grunnlag for området.