



Sak: 19/1273
JournalpostID: 22/10194
ArkivID: PlanID-0542DR241,
K2-L12
Saksbehandler: Steinar Tvedt
Dato: 13.06.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
037/22	Planutvalget	16.06.2022

Reguleringsplan for Langestøllie - utlegging til 1. gangs høring og offentlig ettersyn

Vedlegg:

07.06.2022	Vedlegg 1 - Kart m tegnforklaring	336270
07.06.2022	Vedlegg 1 - Kart m tegnforklaring	336270
13.06.2022	Vedlegg 2 - Planbestemmelser Langestøllie ADM.docx	337099
13.06.2022	Vedlegg 2 - Planbestemmelser Langestøllie ADM.docx	337099
07.06.2022	Vedlegg 4 - ROS-analyse H4 Langestøllie	336272
07.06.2022	Vedlegg 4 - ROS-analyse H4 Langestøllie	336272
13.06.2022	Vedlegg 3 - Planbeskrivelse reguleringsplan Langestøllie	337090
13.06.2022	Vedlegg 3 - Planbeskrivelse reguleringsplan Langestøllie	337090

Saksopplysninger:

Nord-Aurdal kommune har motteke forslag til detaljreguleringsplan for Langestøllie. Planforslaget er utarbeidd av plankonsulent Utmarksplan AS på vegne av 8 grunneigarar, og har sikte på å regulere nye fritidsbustader som fortetting av eit allereie bebygd område. Planområdet ligg i lia nedanfor Langestølen i Ulnes Sameige, mellom Langestølen og Tisleifjorden. Arealet som reguleringa omfattar er avsett som byggeområde for fritidsbustader, område h4, i arealdelen til kommuneplanen, med nokre små justeringar. Desse justeringane er omtala på side 3 i planomtala.

Planforslaget legg opp til saman 29 nye tomter. 7 av desse har tidlegare ligge inne i ei gamal disposisjonsplan, slik at planen legg opp til 22 «heilt nye» tomter. Denne planen er no oppheva, men i forhold til naboar mv. er det eit faktum at det tidlegare har vore godkjent fleire tomter i området enn dei som er der i dag.

Det vart halde oppstartsmøte for planen den 15.04.2019, og varsla oppstart av planarbeidet den 04.07.2019.

Administrasjonen har hatt tett kontakt med plankonsulent sidan hausten 2021, og var blant anna på ei befarung på barmark seinhausten i fjor, då basert på eit førebels plankart.

Vurdering:

Planomtale:

Planomtala er oversikteleg, og gjer godt greie for dei forhold som skal vurderast. Det blir påpeikt at området ikkje er del av utvalde kulturlandskap Stølsvidda (UKL), då grensa for dette går frå sjølve Langestølen og nordover. Dette ser ein av kartet under, der h4 er ringa rundt med rautt. Brun skråkravur er grensa for UKL, og svart skråkravur er areal som i arealdelen er lagt ut under omsynssone «Bevaring Kulturmiljø».

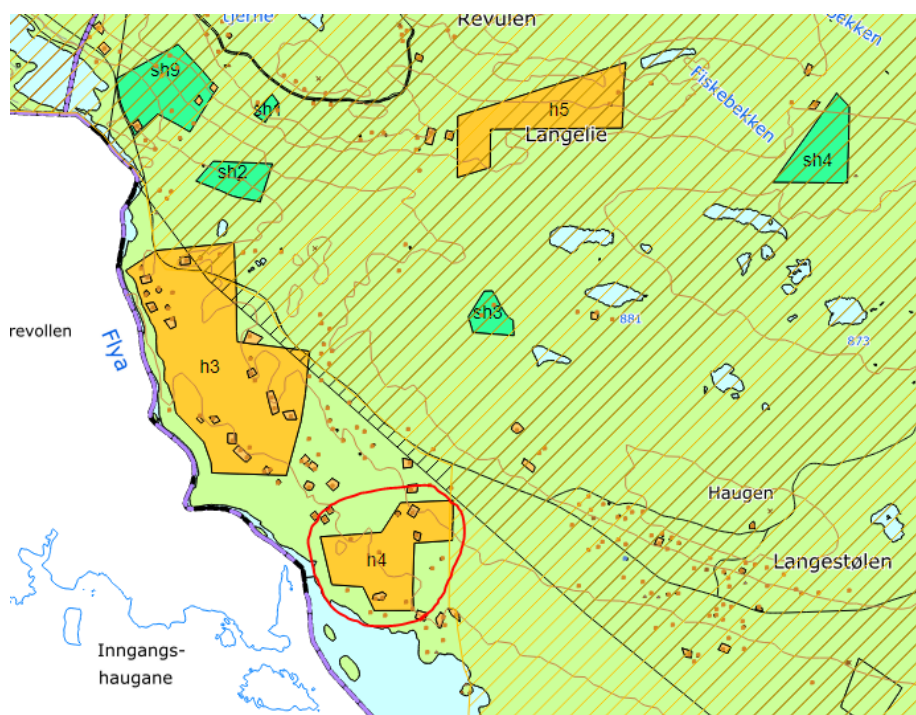
Arealet vart NiN-kartlagt (NiN står for Natur i Noreg) av Miljødirektoratet i 2020. NiN-kartlegging vert gjennomført i store deler av Noreg, særleg i områder som har spesielle miljøverdiar og som er utsett for stort utbyggingspress. I planområdet er det fleire delområde som er kartlagte som boreal hei, naturtype T31, av moderat og låg kvalitet. I planomtalen er det gjort greie for korleis ein skal sjå på dette, og konklusjonen er at området har kome sopass langt i attgroingsprosessen at ei inngripen ved nye fritidsbustader bør vere akseptabel. Administrasjonen stør denne utgreinga då ein ved synfaring hausten 2021 ikkje ein gong var inne på tanken om at dette var anna enn skog. Mest sannsynleg er imidlertid ikkje ettersuksjonen kome langt nok til at arealet vert sett over i skog.

Planforslaget er bygd opp slik at viktige grøntstrukturar med korridorar for ferdsle og vilt blir ivaretekne.

Det er ikkje tilkomst til offentleg vatn og avlaup frå dette området, og ein må då leggje til rette for lokale løysingar. Det er utarbeidd ei vatn- og avlaupsplan for området. Denne fylgjer med planforslaget, men skal godkjennast seinare som eiga sak etter at planen er godkjend.

Det har vore gjennomført ei kulturminneundersøking i planområdet, utan at det har vorte påvist noko kulturminne her. Det er ei kolgrop rett på utsidan av planområdet.

Dei innkomne merknadene til varsel om oppstart av planarbeid, er svart ut på ein tilfredsstillande måte.



Utsnitt: h4 i arealdelen og UKL (brun skravur) og «bevaring kulturmiljø» (svart skravur)

Plankart:

Administrasjonen har, som nevnt over, vore på synfaring i området. Ein såg då blant anna på om tomter og vegar låg på eller nær myr, vegframføringar, og dei einskilde tomtene med omsyn på utsjånad, kulturlandskap osv. Det meste av det administrasjonen gav attendemelding om er innarbeidd, med eit par unntak.

Det eine er at tomt T3 ligg vanskeleg til i ei bratt skråning. Det vil vere naudsynt med terrenginngrep for å lage ei tomt her. Ein vurderer det og slik at denne tomten vil vere synleg frå eit større område. Administrasjonen meiner at ein ikkje skal leggje ei tomt her (sjølv om tomten nok har vore her i den tidlegare disposisjonsplanen). Rett nok har plankonsulentane flytt noko på ho, og gjort byggbart område mindre for å leggje dette der det er flatast, men administrasjonen er framleis av den oppfatninga at denne tomten bør takast ut av planen.

Hvis ein politisk ynskjer at tomten skal bli verande der, så bør ein vurdere om byggearealet skal skrenkast endå meir inn, alternativt at ein krev at hovudhytta skal byggast på eit fast punkt her. Planutvalet skal på synfaring her, og bør då sjå på denne tomten spesielt.

Illustrasjonen under viser om lag der byggeområdet ligg i planen oppå hellingkart der orange

er helling på mellom 1:6 og 1:4, og raudtt er brattare enn 1:4. I raudt område bør det ikkje byggast i det heile, medan i orange område bør det vera spesieller føresegner om korleis ein skal bygge mop. høgde, breidde osv.

Det andre er at vegen som går til tomt T17 er uheldig lagt. Denne er lang, tener berre ei tomt, og krysser skiløypa. Det er eit mål at det skal vere så få kryssingar med veg og skiløype som mogleg. Administrasjonen føresler difor at vegen til tomt T17 vert lagt mellom den nye tomta T12 og gbnr. 41/164. Om det er naudsynt, må tomt T12 reduserast noko i størrelse eller omarronderast for å lage plass til denne vegen.

Forslag til vedtak:

Planutvalet vedtek i medhold av plan- og bygningslova §12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Langestøllie ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn slik den ligg føre med følgjande endringer:

1. Tomt T3 vert teke ut av planforslaget
2. Vegen til tomt T17 vert lagt mellom den nye tomta T12 og gbnr. 41/164. Om det er naudsynt, må tomt T12 reduserast noko i størrelse eller omarronderast for å lage plass til denne vegen.

Det er planføresegnene som administrasjonen har omarbeidd, datert 13.06.2022 som skal leggest ut på høyring/ettersyn.

Planutvalget 16.06.2022:

Behandling:

Planutvalget fremmet et omforent forslag til nytt punkt 2:

Veg til tomt 17 vert endra slik at den nyttar adkomstveg til gbnr. 51/49 til skiløypa er kryssa, før ein går bort til tomt T17. Plangrensa blir litt utvida for å få til dette.

Viss dette ikkje går, kan tomt T17 leggest lenger sør, ned mot Gråsteinvegen. Skiløypa kan justerast noko for å få til dette.

Administrasjonen får fullmakt til å justere planforslaget i tråd med dette.

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 037/22 Vedtak:

Planutvalet vedtek i medhold av plan- og bygningslova §12-10 å legge forslag til detaljreguleringsplan for Langestøllie ut på 1. gongs høyring og offentleg ettersyn slik den ligg føre med følgjande endringer:

1. Tomt T3 vert teke ut av planforslaget.
 2. Vegen til tomt 17 vert endra slik at den nyttar adkomstveg til gbnr. 51/49 til skiløypa er kryssa, før ein går bort til tomt T17. Plangrensa blir litt utvida for å få til dette. Viss dette ikkje går, kan tomt T17 leggest lenger sør, ned mot Gråsteinvegen. Skiløypa kan justerast noko for å få til dette.
- Administrasjonen får fullmakt til å justere planforslaget i tråd med dette.

Det er planføresegnene som administrasjonen har omarbeidd, datert 13.06.2022 som skal leggest ut på høyring/ettersyn.