

Detaljreguleringsplan for

Rudstølhøgde

Nord-Aurdal kommune

Planbeskrivelse

Produsent Areal⁺ AS, www.arealpluss.no

Utskriftsdato, 27. april 2022



Foto 1: Flyfoto søndre del av planområdet

Sist revidert: 27.04.2022

Vedtatt av kommunestyret: 07.04.2022

Planid: 0542DR255

Oppdragsgiver: André Husø

Rapportnavn: Planbeskrivelse - detaljreguleringsplan for Rudstølhøgde

Plan-id: 0542DR255

Dato: 27. april 2022

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

Prosjektnr: 12357

Oppdragsleder: Olav Talle

Planbeskrivelse: Olav Talle

Areal+ AS, www.arealpluss.no



Vedlegg:

- Reguleringsplankart, datert 27.04.2022
- Reguleringsbestemmelser, datert 07.04.2022
- ROS-analyse, datert 29.11.2021
- Overordna VA-plan, datert 16.02.2021

Innhold

1. Innledning	3
1.1 Bakgrunn	3
1.2 Planprosess	3
1.3 Informasjon og medvirkning	4
2. Rammer og premisser for planarbeidet	4
2.1 Nasjonale føringer	4
2.2 Eksisterende arealplaner i området	5
4. Beskrivelse av planforslaget	13
4.1 Generelt	13
4.2 Arealoversikt	17
4.3 Bebyggelse og anlegg	17
4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	18
4.5 Andre temaer	18
5. Virkninger av planforslaget	20
6. Innkomne merknader	20



Foto 2: Planlagt veg 3 som tar av Åsrudvegen er en gammel veg, i 2019 stengt for trafikk

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Grunneier André Husø ønsker å regulere området til fritidsboliger med atkomstveger, parkering og område for ny trafo, skiløype/turveg, foruten friluftsområde. Området gjelder område H18 i arealdelen til kommuneplan. Konsulent for planarbeidet er Areal⁺ AS.

1.2 Planprosess

Planarbeidet har vært tatt opp med Nord-Aurdal kommune i et oppstartsmøte den 11. september 2017, etter at det ble sendt inn et planinitiativ den 5. september 2017. Kommunen var positiv til at det ble satt i gang arbeid med detaljreguleringsplan for området.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 15. september 2017, med brev til offentlige og private instanser og til naboer. Det ble annonsert i avisa Valdres den 19. september 2017.

Det ble sendt brev med varsel om oppstart til offentlige og private etater og til naboer. Frist for merknader var 16. oktober 2017.

Det var flere møter med kommunen og med løypelaget om tidligere regulert veg til planområde Rudstølen som ikke er ferdigstilt som kjøreveg, og som brukes som skiløype om vinteren.

Området ble utvidet i nordre del for å få med ei skiløype, og dette ble varslet den 03.12.2018 til naboer og til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune.

Forslag til reguleringsplan ble sendt til Nord-Aurdal kommune den 27.02.2019, med supplerende opplysninger den 28.02.2019.

Den 10.02.2020 fikk vi svar fra kommunen der kommunen kommenterte om regulert veg til Rudstølen skal være kjøreveg eller skiløype i framtiden. I møte med kommunen den 13.02.2020 var tema om det er utbygger av Rudstølhøgde som skal utrede spørsmålet om bruk av Rudstølvegen, og i epost fra kommunen den 11.09.2020 ble det slått fast at veg til Rudstølen kunne bli tatt ut av planområdet, slik at østre kant av planområdet blir inntil formålsgrense for veg til Rudstølen.

I 2020 ble flere eldre hytteeiendommer målt opp for å få avklart usikre eiendomsgrenser.

Planforslag ble innsendt til Nord-Aurdal kommune til behandling den 25.02.2021.

Første gangs behandling i planutvalget var 3. juni 2021. Det ble da vedtatt å legge planen ut på høring og offentlig ettersyn i min. 6 uker.

Kommunen tok etter offentlig ettersyn kontakt for å se om en kan forbedre planen med blant annet bedre atkomstveger. Som et resultat av dette ble det sendt inn revidert plankart og planbeskrivelse datert 15.11.2021. I det justerte planforslaget legges det nå opp til 38 nye hyttetomter.

Planen ble behandla annen gang i planutvalget den 25.11.2021. Etter mindre justeringer legges planen ut på ny høring og offentlig ettersyn.

1.3 Informasjon og medvirkning

I tillegg til brev med varsel om oppstart av planarbeidet, skal kommunen i forbindelse med behandling av planforslag i kommunen sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i minimum 6 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 12-10.

I planprosessen har det vært tett dialog med Aurdal og Kruk løypelag. Det har vært flere møter med Nord-Aurdal kommune for å samordne og få på plass en ny hovedledning for VA gjennom planområdet, og møter med Valdres Energiverk for å samordne legging av kabler med plan for vann og avløp. Grunneier har orientert om planene på årsmøte i velforeningen. Det har også vært tett kommunikasjon med en talsperson for de eksisterende 11 hytteeierne i planprosessen.

2. Rammer og premisser for planarbeidet

2.1 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), En 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

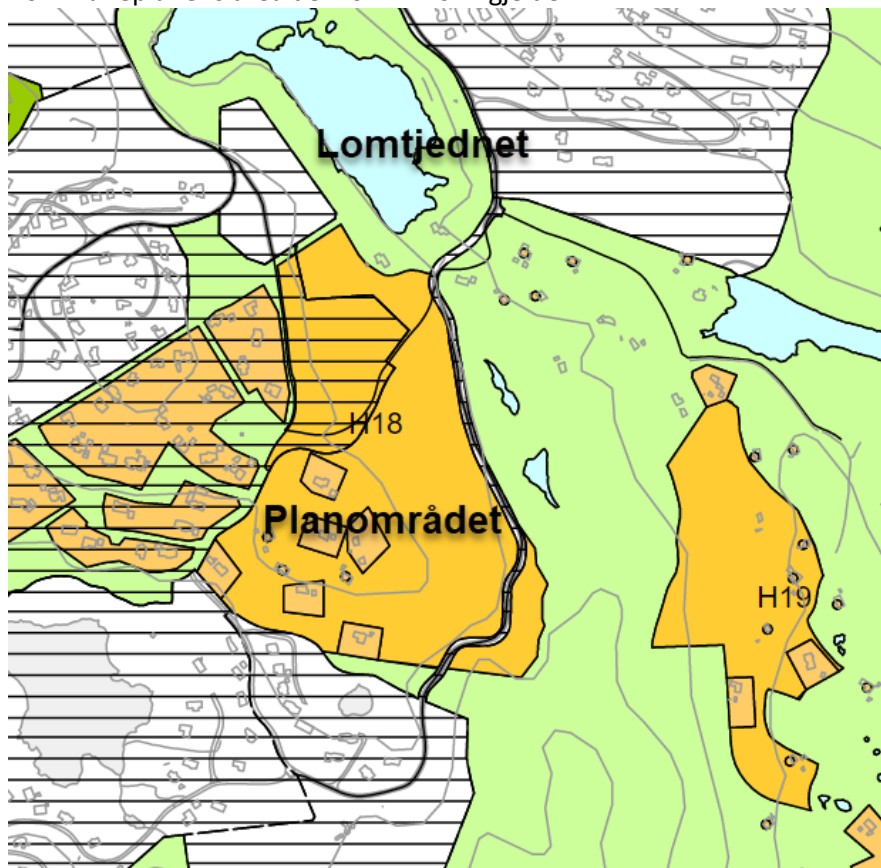
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. (Miljøverndepartementets T -1442) Angir krav til hvordan støyforhold skal behandles i ulike arealplaner.

- 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)

2.2 Eksisterende arealplaner i området

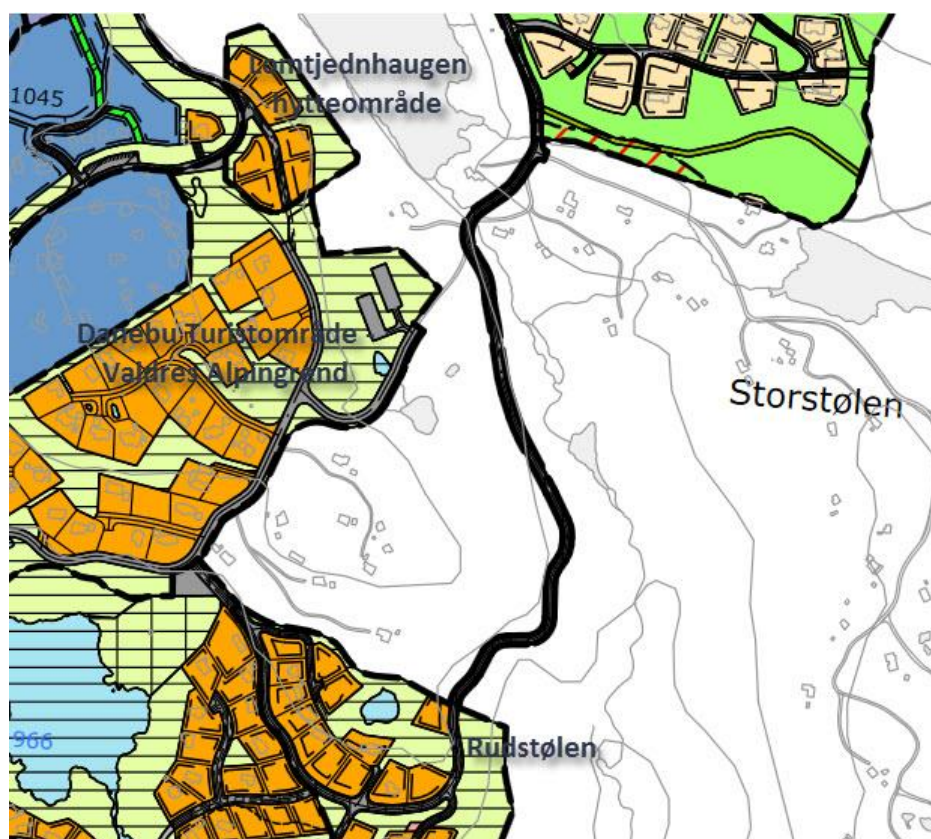
Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2014 gjelder.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er felt H18.

Reguleringsplaner



Figur 2: Kartet viser godkjente reguleringsplaner i området

I vest: Danebu Turistområde – Valdres Alpingrend, vedtatt 20.05.1999.

I nordvest: Lomtjednhaugen hytteområde, vedtatt 30.08.2007.

I sør og øst: Rudstølen, vedtatt 15.11.2007.

3. Beskrivelse av planområdet



Foto 3: Oversiktsbilde

Planområdet ligger sør for Lomtjednet, mellom Åsrudvegen og Rudstølvegen. Innkjøring til planområdet er i dag via Åsrudvegen. Rudstølvegen er ferdig planert, men mangler toppdekke fra sør og opp mot Storstølen på østsida av Lomtjednet. Ved Lomtjednet/Storstølen er ikke vegen bygget i henhold til godkjent reguleringsplan, og brukes som turveg i sommerhalvåret og skiløype om vinteren.

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

Sør i området er det 10 eldre hytter, og det er 1 eksisterende, eldre hytte helt nord i planområdet. 3 av de eksisterende hyttene i sør er tilknyttet offentlig avløp.

Området i sør er sørvendt og med fin utsikt, mens nordre del av området heller svakt mot nord og øst. Midtre og østre del av planområdet er østvendt og bratt ned mot veg som er grovplanert og er ikke så godt egnet til bebyggelse. Hele området som er planlagt for hytter har fin solgang.



Foto 4-5 (over/under): Eksisterende eldre hyttetun sør i planområdet.

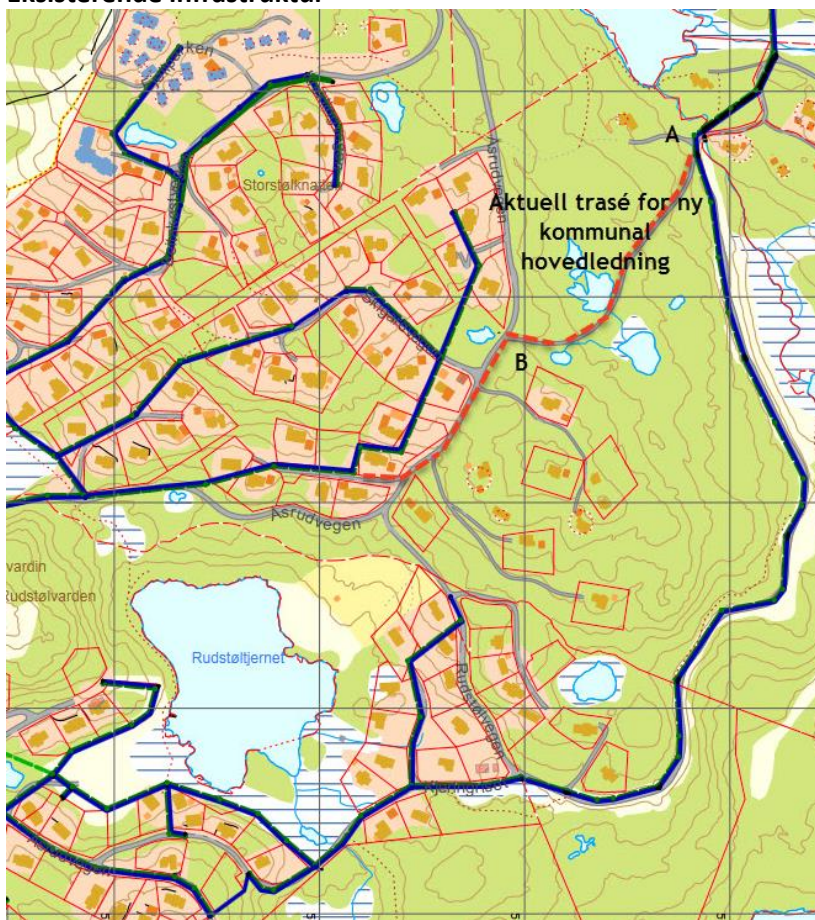




Foto 6: Regulert veg øst i planområdet er grovplanert og mangler toppdekke.

Regulert veg øst i planområdet er grovplanert og mangler toppdekke. Vegen har ikke vært i bruk som bilveg, men den blir brukt som skiløype og blir preparert for det om vinteren.

Eksisterende infrastruktur



Figur 3: Eksisterende VA-ledninger (blå) og planlagt ny trasé for VA (rød stipling).

Det er avløpsledninger i området som kommer inn på kommunale hovedledninger og til kloakkrenseanlegg nede i bygda.

Området blir forsynt med drikkevann fra det private anlegget Freningen vannverk.

Det er elektrisitet i området, og nettet i området er luftnett.

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).

Friluftsliv, skiløyper, alpinanlegg



Figur 4: Oppkjørte skiløyper (Skisporet.no) og Valdres Alpinanlegg.

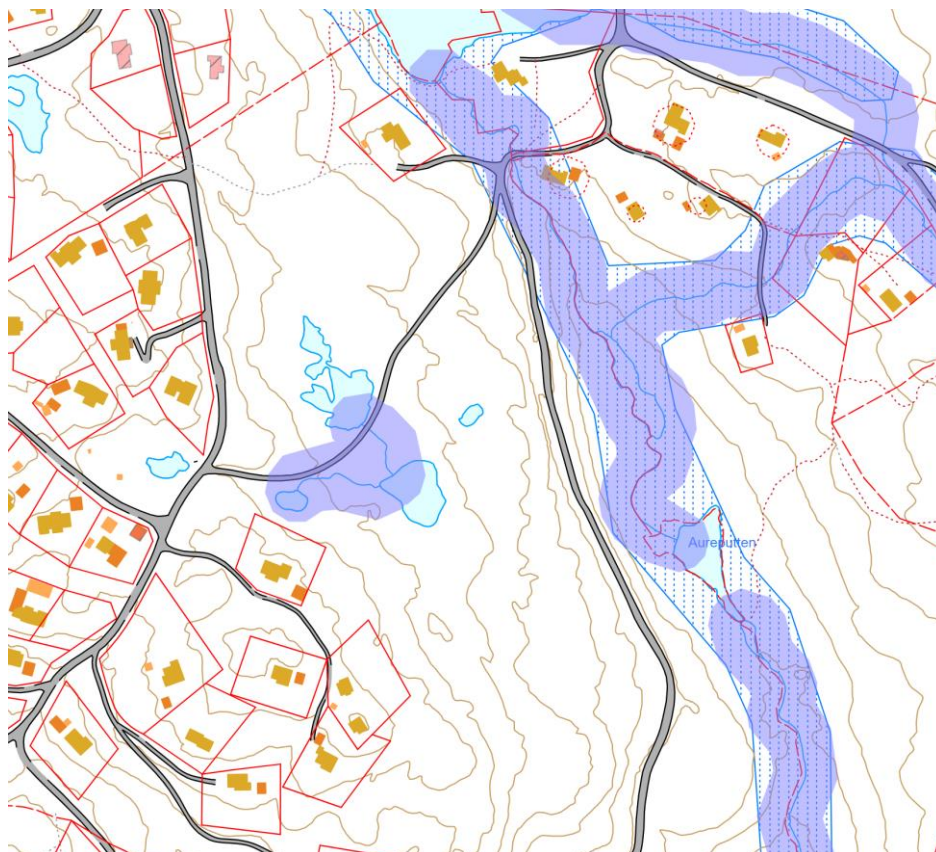
Det er korte avstander til oppkjørte skiløyper og et omfattende løypenett, med skiløyper av god kvalitet. Det er også kort avstand til Valdres Alpinanlegg.

Om sommeren er det fine gang- og sykkelmuligheter på grusveger og på stier i området.

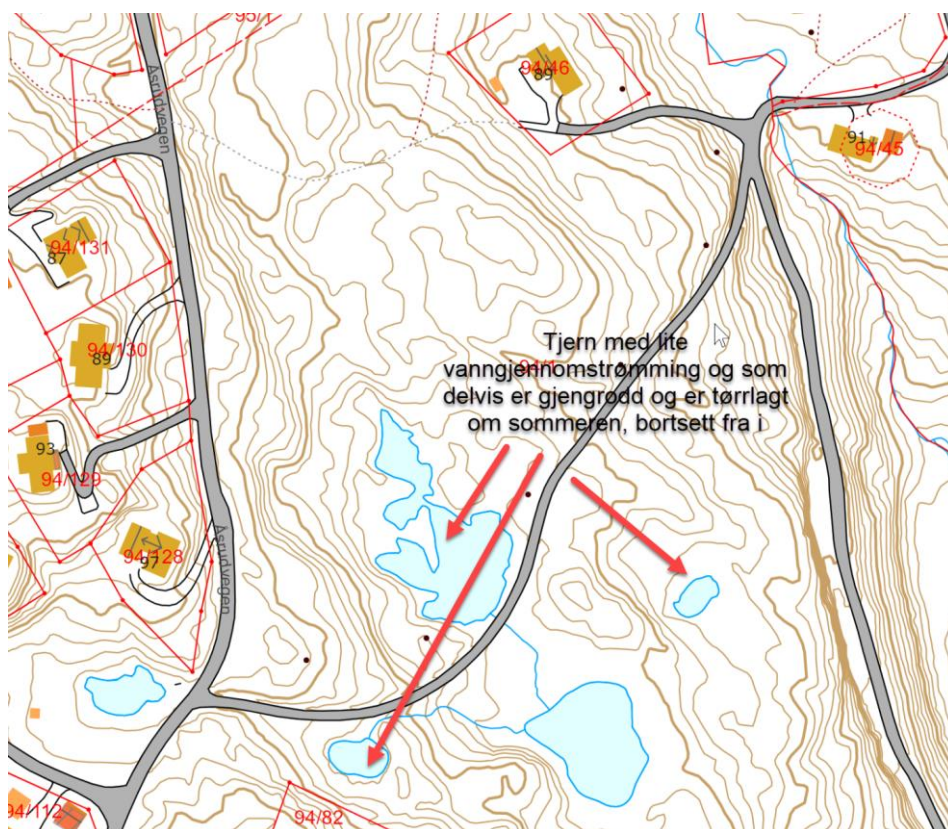
Flomfare, vassdrag

Et areal sør for Lomtjednet, langs bekken ned via Aurepytten, er markert som aktsomhetsområde for flom, jf. kart på neste side. Aktsomhetsområdet kommer inn på planområdet i nordre del opp mot eksisterende hytteeiendommen 94/46, merket BRF1 på plankartet.

Bekken går nede i dalen, ca. 5 høydemeter fra tomtegrensa.



Figur 5 Aksomhetsområde for flom



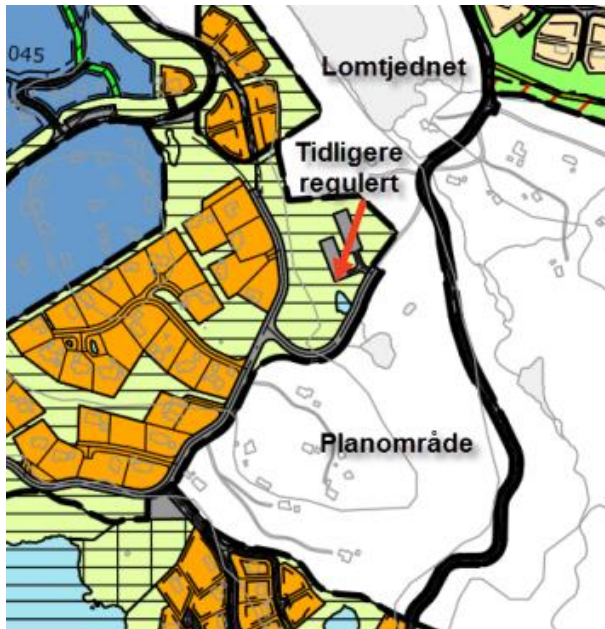
Figur 6 Tjern i planområdet

I nordre del av planområdet er det vist tjern på kartet. Det er lite gjennomstrømming av vann gjennom disse tjernene, og de som er vist med pil på figur 6 er delvis gjengrodd og er tørrlagt om sommeren, bortsett fra ved snøsmelting og i perioder med sterk nedbør og tilsig fra nærområdet. Det er kun det søndre tjernet som vann i hele året. Det renner ikke noen bekk ut fra tjernene og til andre vassdrag. Kommunen ønsker at tjernene markeres som «vassdrag», og de er lagt inn på plankartet med byggegrenser.

4. Beskrivelse av planforslaget

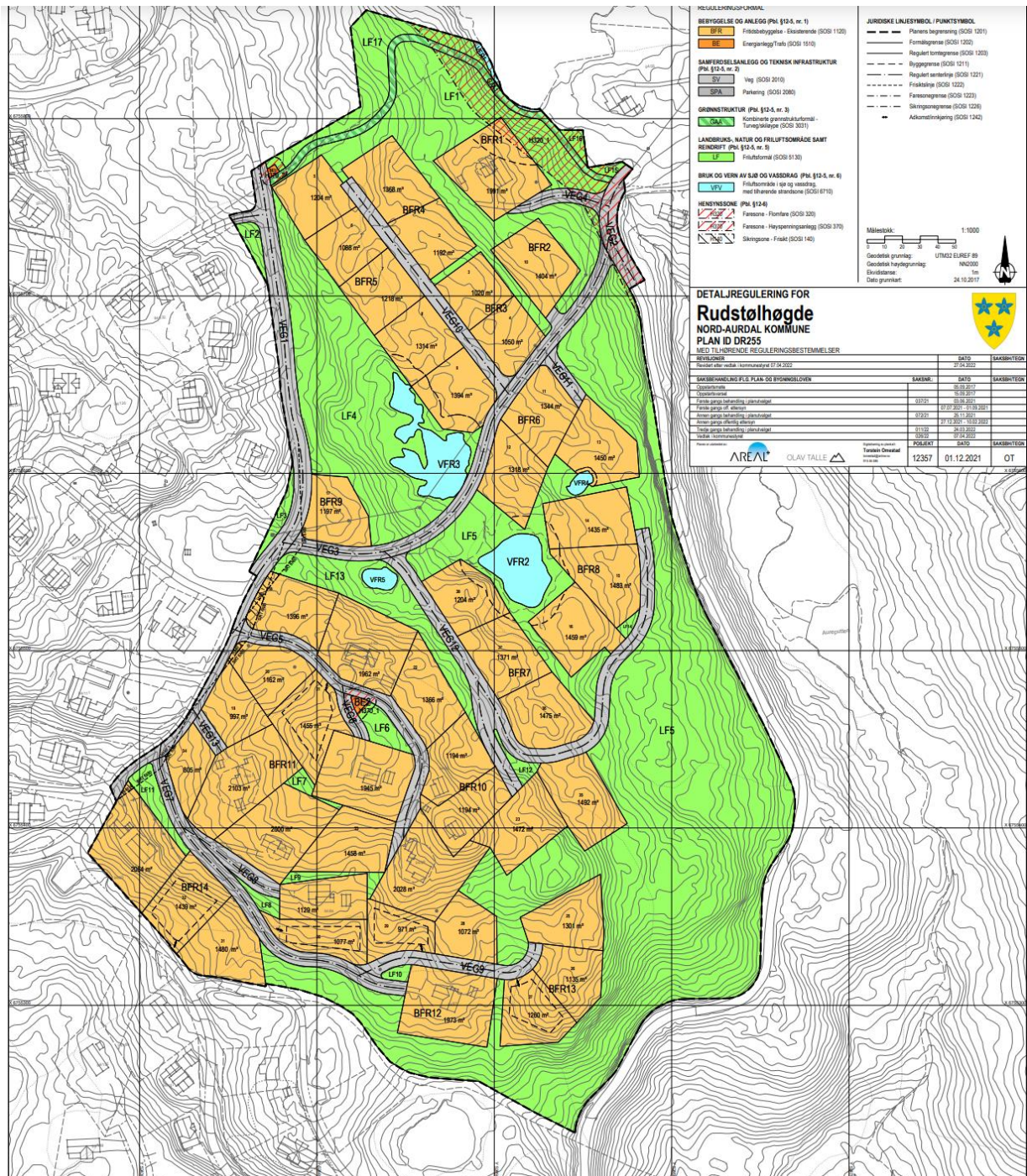
4.1 Generelt

Reguleringsplanen omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse med ROS-analyse og overordna VA-plan. Planen erstatter en liten del av gjeldende reguleringsplan for Danebu Turistområde – Valdres Alpingrend (se figur 6 under), der det i reguleringsplan er regulert til parkering og friluftsområde.



Figur 7: Tidligere regulert område

Planforslaget samsvarer med overordnet plan, og kommunen har i oppstartsmøte vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.



Figur 8: Forslag til reguleringsplan for Rudstølhøgde

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr. 1)

BFR	Fritidsbebyggelse - Eksisterende (SOSI 1120)
BE	Energianlegg/Trafo (SOSI 1510)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr. 2)

SV	Veg (SOSI 2010)
SPA	Parkering (SOSI 2080)

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr. 3)

GAA	Kombinerte grønnstrukturformål - Turveg/skiløype (SOSI 3031)
-----	--

LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (Pbl. §12-5, nr. 5)

LF	Friluftsmål (SOSI 5130)
----	-------------------------

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl. §12-5, nr. 6)

VFV	Friluftsområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (SOSI 6710)
-----	---

HENSYNSZONE (Pbl. §12-6)

H320	Faresone - Flomfare (SOSI 320)
H370	Faresone - Høyspenningsanlegg (SOSI 370)
H140	Sikringsone - Frisikt (SOSI 140)

JURIDISKE LINJESYMBOL / PUNKTSYMBOL

---	Planens begrensning (SOSI 1201)
—	Formålsgrense (SOSI 1202)
—	Regulert tomtegrense (SOSI 1203)
- - - -	Byggegrense (SOSI 1211)
- . - .	Regulert senterlinje (SOSI 1221)
- - - -	Frisiktslinje (SOSI 1222)
- . - .	Faresonegrense (SOSI 1223)
- . - .	Sikringsonegrense (SOSI 1226)
↔	Adkomst/innkjøring (SOSI 1242)

Målestokk: 1:1000



Geodetisk grunnlag: UTM32 EUREF 89
 Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
 Ekvidistanse: 1m
 Dato grunnkart: 24.10.2017



DETALJREGULERING FOR Rudstølhøgde NORD-AURDAL KOMMUNE PLAN ID DR255

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER



REVISJONER		DATO	SAKSBH/TEGN		
Revidert etter vedtak i kommunestyret 07.04.2022		27.04.2022			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKSNR.:	DATO	SAKSBH/TEGN	
Oppstartsmøte			05.09.2017		
Oppstartsvarsel			15.09.2017		
Første gangs behandling i planutvalget		037/21	03.06.2021		
Første gangs off. ettersyn			07.07.2021 - 01.09.2021		
Annen gangs behandling i planutvalget		072/21	25.11.2021		
Annen gangs offentlig ettersyn			27.12.2021 - 10.02.2022		
Tredje gangs behandling i planutvalget		011/22	24.03.2022		
Vedtak i kommunestyret		026/22	07.04.2022		
Planen er utarbeidet av:		Digitalisering av plankart: Torstein Omestad tomestad@online.no 916 45 086	POSJEKT	DATO	SAKSBH/TEGN
			12357	01.12.2021	OT
					

Digitalisering av plankart:
 Torstein Omestad
 tomestad@online.no
 916 45 086

Figur 9 Tegnforklaring

Tomtene har god, fast byggegrunn, og har gode solforhold. Utbyggingen blir en naturlig fortetting av eksisterende hyttefelt i sør, og en utvidelse av hytteområdet i nordre del. De planlagte hyttene i sør ligger i skogen og i nord inne på et platå med kupert terreng og er lite synlig.

4.2 Arealoversikt

Formål	Areal i m ²	Sum areal i m ²
Bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse	66787,2	
Energianlegg, trafo	84,0	66871,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg	16048,5	16048,5
Grønnstruktur		
Turveg/skiløype	1052,1	1052,2
LNF		
Friluftsmål	57428,1	57428,1
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Friluftsmål	2880,0	2880,0
SUM	144279,9	144279,9

4.3 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende fritidsbebyggelse, eksisterende og nye.

Det planlegges 37 nye hyttetomter i området, og fra før så er det 10 eksisterende hytter i søndre del, og 1 eksisterende hytte i nord. Arealene som skal bebygges er en fortetting av eksisterende hytteområde i søndre del og et nytt område i nord og i øst. Søndre del heller mot sør og har fin utsikt mot fjell i sør og vest. Nordre del ligger oppå et platå med fin utsikt, og hele området er solrikt. Bestemmelsene for hyttene er i henhold til godkjent arealdel til kommuneplan og til bestemmelser i området.

Tomtene er romslige på gjennomsnittlig 1,2 – 1,5 dekar, der det er plass til hovedhytte, med to uthus/anneks/garasje. De inntil tre bygningene skal plasseres i tunformasjon. Hyttene kan bygges med maksimal mønehøyde 5,7 meter over ferdig fundament eller 6,1 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

På tomtene nr. 21, 27, 29, 30 og 32 skal hyttene ha underetasje eller skal trappes i terrenget, alternativt skal hyttene ha en maksimal bredde på 6 meter dersom de bygges på ett plan. Tomtene er bratte, men har platåer som kan benyttes til å bygge på. Endelig hytteplassering skal godkjennes i byggesaken i situasjonsplanen, der det skal vises snitt og høydeforskjeller. De planlagte hyttene skal passe inn i terrenget på den aktuelle tomten før byggemelding godkjennes. På plankartet er det lagt inn byggegrense og avkjøringspiler på disse tomtene.

Turveg/skiløype

Innenfor planområdet i nord er det vist trasè for skiløype om vinteren og turveg om sommeren.. Det har vært tett kommunikasjon med Aurdal og Kruk løypelag om framtidige skiløyper i området. I dag benyttes veg 2 som skiløype, og løypa fortsetter sørover på vegtrasè som ikke er finplanert og som ikke brukes som bilveg.

Det har i planprosessen vært møter mellom kommunen, løypelaget og grunneier om framtidige løyper dersom veg 2 skal benyttes som kjøreveg, jf. reguleringsplan for Rudstølen. Det har vært drøftet å finne alternative løyper øst for veg 2, men det ble enighet om at den diskusjonen ikke hører hjemme i denne reguleringsplanen. I møte med kommunen i februar 2020 ble dette spørsmålet tatt opp, og i epost fra kommunen 11.09.2020 ble det avklart at Rudstølvegen sør for veg 3 ikke tas med i denne reguleringsplanen.

Energianlegg, trafo

Det er planlagt en ny trafo for planområdet, beliggende sentralt i planområdet og en ny trafo nord i planområdet. Plassering er avklart med Valdres Energi AS.

Renovasjon

Valdres Kommunale Renovasjon har uttalt at eksisterende containere i Åsrudvegen, nesten borte ved skiheisen, skal dekke dette utbyggingsområdet. De skriver i sin merknad at det jobbes med å få til en liten utvidelse av dette renovasjonsstedet.

4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veger

Åsrudvegen er atkomstveg til dette planområdet. I reguleringsplan for Rudstølen, godkjent i kommunestyret den 15.11.2007, revidert og godkjent i planutvalget den 04.06.2009 så er det godkjent ny veg til Rudstølen, veg 2 i denne planen. Vegen er pr. i dag grovplanert, men det mangler topplag. Vegen er heller ikke bygget etter planen ved Lomtjednet. I rekkefølgebestemmelsene for Rudstølen heter det bl.a.:

Før nye byggetillatelse gis må utbedring av Storstølvegen og bygging av ny veg fra Lomtjednet fram til planområdet være ferdigstilt eller sikret ferdigstillelse.

I løpet av planprosessen er det avklart med kommunen at veg 2 i planen avsluttes ved avkjøring til veg 3 og veg 4 i planen.

Veg 1 (Åsrudvegen) og veg 2 er hovedveger i dette planområdet, mens veg 3 er en eldre veg som knytter saman veg 1 og veg 2 og som skal rustes opp til en god standard.

Veg 4 - veg 8 og veg 13 er eksisterende hytteveger, mens veg 9-12 er nye lokale hytteveger. Vegetasjon langs vegene, og særlig i avkjøringer og kryss må holdes nede for å minske faren for trafikkulykker. Det legges inn frisktsoner i vegryss mellom veg 1 og vegene 3, 5 og 7.

Parkering

Det er regulert inn en parkeringsplass SPA1 langs veg 1, nord for veg 3.

4.5 Andre temaer

Teknisk infrastruktur, VA, el, bredbånd

I samarbeid med Nord-Aurdal kommune er det utarbeidet en overordna VA-plan for området, med en sammenbindingsledning som legges i veg 3 som kommunen ønsker skal være en kommunal

hovedledning for VA. Den overordna VA-planen viser prinsippet for tilkobling til VA for alle eksisterende hytter og planlagte tomter.

Noen nye tomter ligger nær eksisterende VA-nett, og i møte med kommunen, og etter intern drøfting i kommunen, har kommunen uttalt at disse tomtene kan bygges ut før det bygges ut teknisk infrastruktur for hele feltet.

Overvann ledes til vegetasjon for hver tomt.

Det har vært møte med Valdres Energi for å samordne og få lagt høyspent og lavspent i grøftene for VA. Det har også vært kontakt med leverandør av bredbånd for å få til en lignende samordning.

Grunnforhold, helningsgrad

Alle planlagte tomter er på fastmark med god byggegrunn, morene og noe fjell.

Søndre del av feltet, der det er fortetting, er sørvendt, mens nordre del ligger oppå platået og er svakt hellende mot nord og øst.

Fortetting

I søndre del av planområdet er det i dag 10 eksisterende hytteeiendommer, de fleste rundt 2 dekar, og den ene på ca. 4 dekar. To av de 10 hytteeiendommene, 94/84 og 94/61, søkes delt i forbindelse med reguleringsplanen.

Siden eksisterende hytteeiendommer er såpass store så får de ikke naboer så tett innpå seg heller, og det har ikke vært store motforestillinger til fortetting fra naboene.

Det var usikre grenser for 4 av de eksisterende hytteeiendommene innenfor planområdet. Dette var gnr./bnr. 94/46, 94/61, 94/66 og 94/69. Disse eiendommene er målt opp sammen med grunneierne, og dataene er lagt inn i reguleringsplanen.

Grøntstruktur

47 % av planområdet er friluftsområde og grønnstruktur, og dette er store sammenhengende områder. Eksisterende hytteeiendommer er store, rundt 2 dekar (4 dekar for en av de), og disse eiendommene har mye grøntareal innenfor sine eiendommer. De nye tomtene er fra ca. 1 dekar til ca. 1,5 dekar, og der det ligger til rette for det så er det lagt inn grønne korridorer mellom tomtene.

Det er ikke tillatt å hogge mindre grantrær, furutrær og andre fine trær. Terrenget skal settes i stand og sås til når utbyggingen er avsluttet.

Estetikk og byggeskikk, nær- og fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder

Reguleringsbestemmelsene følger gjeldende kommuneplan, med mønehøyde inntil 6,1 m fra gjennomsnittlig planlagt terrengnivå.

Friluftstinteresser

Området har fine forhold for friluftsliv, med skiløyper og alpinanlegg like ved. Om sommeren er det fine veger og stier for fjellturer til fots eller på sykkel.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Trafikk, avkjørsler



Vegene i området er smale og bratte og innbyr ikke til stor fart.

Det er likevel en viss fare for kollisjon i avkjøringer dersom det vokser opp kratt inntil avkjøringene, og om vinteren med høye brøytekanter.

5. Virkninger av planforslaget

I flere år har området stått fram som et grønt område med 10 eldre hytter på store tomter i sør. Vegene til tomtene er smale og lite synlig i terrenget.

Ved fortetting i søndre del av området, og når noe av skogen hogges så blir det et annet landskapsbilde. Den delen av området er ganske kupert, og inne i området vil det ikke føles som at området blir tett bebygget. Med tomtestørrelse fra 1 til 1,5 dekar så vil også en god del av vegetasjonen bli beholdt. Eksisterende atkomstveger vil i stor grad bli benyttet til ny bebyggelse, og med beskjeden vegbredde på inntil 4 meter.

Området vil få teknisk infrastruktur med drikkevann fra Freningen Vannverk og tilkobling til offentlig avløp. Eksisterende høyspentledninger og lavspentledninger blir borte og erstattet med kabler i bakken. Dette blir en stor forbedring både estetisk og miljømessig. Med moderne infrastruktur og større komfort vil sannsynligvis også hyttene bli mer brukt, og det har positiv påvirkning for lokalt næringsliv.

6 Innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa "Valdres" den 19.09.2017, og på kommunens hjemmeside. Brev til offentlige og private instanser og til naboer ble sendt ut den 15.09.2017.

Frist for merknader var 16.10.2017, og innen fristen kom det inn merknader fra:

- Fylkesmannen i Oppland
- Oppland fylkeskommune
- Valdres kommunale renovasjon, VKR
- NVE
- Aurdalsåsen Hytteforening
- Valaknatten Vel
- Valdres Alpingrend og Hytteforening
- Børre Gran
- Nils Sejerstad
- Nils Sejerstad m.fl.
- Nils Vogt

1. Fylkesmannen i Oppland, epost av 18.10.2017

I og med at planarbeidet omfatter fortetting i et område med etablert fritidsbebyggelse, er medvirkning en viktig del av planarbeidet. Vi viser til veileder T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse*, og anbefaler at denne legges til grunn i arbeidet. Veilederen fokuserer på hvilke grep som kan tas for å forbedre kvaliteten på fritidsbebyggelsen, og hvordan konfliktnivået rundt hyttebygging kan reduseres. Dette er nødvendig for å sikre lokale verdier knyttet til natur, landskap og kulturmiljø, og utvikle gode hytteområder med langsiktige positive ringvirkninger. Det er flere vannforekomster i planområdet. Vi forventer derfor at disse hensynstas spesielt i planarbeidet, og viser til kap. 3.2.7, vassdrag, i vårt forventingsbrev.

Fylkesmannen forutsetter at vann- og avløpsløsninger avklares gjennom planarbeidet, og at det settes krav om felles VA-plan for området. Det er viktig å avklare denne type infrastruktur for å sikre tilfredsstillende vannforsyning og unngå fare for forurensning og redusert vannkvalitet.

Fylkesmannen registrer at det i planskjema er bemerket at det ikke er praktisk mulig å legge til rette for energiløsninger som bidrar til redusert energibruk og klimagassutslipp. Fylkesmannen mener det er fullt

mulig å ha fokus på klima og energi også i reguleringsplaner for fritidsboliger, og viser til at bruk av tre som byggemateriale, lokal solenergiproduksjon og tilrettelegging av bruk av bioenergi til oppvarming er eksempler på konkrete strategier og tiltak som kan være aktuelle.

For øvrig viser vi til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet og presisert i [Fylkesmannens forventninger til kommunal planlegging i Oppland](#) kap. 2 og 3, blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi forventer også at kap. 1 om prosess og planforberedelse blir fulgt opp.

Ved høring av planforslag ber vi om at ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planHamar@statkart.no. Statens kartverk Hamar vil lagre den digitale arealplanen i en egen regional høringsdatabase som de statlige og regionale høringsinstansene skal benytte i sin saksbehandling. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Kommentarer:

Det har vært en god dialog med flere parter i planprosessen: Flere møter med kommunen om planløsning, ny kommunal VA-ledning og skiløyper i området. Møte med energiverket om samordning med å legge kabler i VA-grøfter, samt kontakt med leverandør av kabler for it. Det har også vært orientering på årsmøte i vel-foreningen og tett kontakt med talsperson for de eksisterende hytteeierne i området.

Hyttene blir bygget i tre, men det blir sannsynligvis oppvarming med vedfyring og elsktrisit i hyttene. Sosi-fil vil bli levert.

2. Oppland fylkeskommune, brev av 11.10.2017

Merknad fra Regionalenheten:

Vi viser til veileder T-1450 Planlegging av fritidsbebyggelse, og anbefaler at denne legges til grunn i planarbeidet. I eksisterende hytteområder må det legges spesielt vekt på opprettholdelse av kvaliteter knyttet til natur, landskap, friluftsliv og kulturmiljø.

I regional planstrategi (2016 – 2020) - Mulighetenes Oppland i ei grønn framtid er et av flere utviklingsområder bærekraftig hytte- og destinasjonsutvikling relatert til fritidsinnbyggere. Vi ber om at intensjonene i denne planstrategien også overføres videre konkret inn i denne planen.

Vi viser for øvrig til www.planoppland.no og forventer at nasjonale og regionale interesser omtalt i Planskjemaet blir ivaretatt i det videre planarbeidet.

Vi forutsetter at det legges opp til en aktiv medvirkning i planprosesser, og at dette følges opp videre i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

Vi minner om at det ved høring av planforslaget opprettes ett eksemplar av SOSI-fil og pdf-fil sendes til Statens kartverk pr e-post; planHamar@statkart.no. Statens kartverk vil utføre en teknisk kontroll av planen og melde ev. rettingsbehov tilbake til kommunen.

Merknad fra Kulturarv:

Kulturarv har 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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Kommentarer:

Vi viser til kommentarer til innspillet fra Fylkesmannen. De samme kommentarene gjelder her.

3. Valdres kommunale renovasjon, brev av 29.09.2017

Valdres Kommunale Renovasjon har uttalt at eksisterende containere i Åsrudvegen, nesten borte ved skiheisen, skal dekke dette utbyggingsområdet. De skriver i sin merknad at det jobbes med å få til en liten utvidelse av dette renovasjonsstedet.

Ingen kommentar

4. NVE, epost av 05.10.2017

NVE har sendt et standard brev der det vises til plan- og bygningsloven og TEK 17, og at det må tas tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar. Det er vedlagt en sjekkliste som gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning og naturfare. Det anbefales at sjekklista benyttes aktivt ved ROS-analysen for planarbeidet. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista, skal NVE ha planen på høring.

Kommentarer:

Merknaden fra NVE tas til etterretning. Det er ingen bekker innenfor planområdet. Overvann vil bli håndtert på egen tomt.

5. Aurdalsåsen Hytteforening, epost av 03 10 2017

Formålet med planarbeidet er tilrettelegging/fortetting av nye hyttetomter i det nevnte området. Vi har tidligere fremhevet overfor Nord-Aurdal kommune at slike planer også bør sees i en større sammenheng med tanke på adkomst, stier og løyper. Område H18 grenser opp mot, og delvis krysser, den ikke ferdiggjorte veien på folkemunne kalt «Kloakkveien», der den nye kloakkledningen er anlagt. Denne veien er i dag ikke fremkommelig med bil, men benyttes som turvei om sommeren. Om vinteren kjører løypelaget i dag en populær tilbringerløype til hovedløypene Danebu-Björgovarden for hytteområdene ved Rudstølen og Vardingrenda. Vi ønsker derfor belyst hvordan adkomsten til H18 er tenkt, og hvilke konsekvenser det vil ha for kapasitet på eksisterende veier:

- «Kloakkveien» må opparbeides. Vi mener å ha blitt fortalt at denne veien skal ferdigstilles og «pyntes» i henhold til allerede vedtatt reguleringsplan, og det foreligger vel noen rekkefølgebestemmelser i den anledning
- Hvor skal i så fall skiløypen legges i fremtiden for å sikre tilknytningen til alle hyttene i områdene. Siden kommunen ikke har en vedtatt sti- og løypeplan for området, må dette i alle fall ivaretas når man regulerer H18
- Adkomst via Åsrudvegen og Rudstølvegen er allerede i dag trang og vanskelig, spesielt i bratthenget som skaper store problemer om vinteren med utforkjøring osv., hva er tenkt skal gjøres her?
- Hvis det åpnes for «rundkjøring» i «Kloakkveien» må det avtales med veilagene (Rudstølveiens fond, Storstøllie vel og Storstølen veifond) hvordan spørsmålet med låsbar bom skal ordnes. I alle fall må det avtales med nåværende vei-eiere hvordan den ekstra slitasjen på veiene i forbindelse med utbyggingen er tenkt håndtert

Vi regner også med at utbygger ved salg av tomter inkluderer en klausul om tvunget medlemskap i vel/veilag/løypelag.

Og vi håper på gode svar til våre bemerkninger. Fortetting er ønskelig og positivt, men det må skje varsomt og med tanke på å bevare rekreasjons- og fritidsmuligheter i et allerede etablert område.

Kommentarer:

*I reguleringsbestemmelsene for Rudstølen heter det i rekkefølgebestemmelsene at:
«Før nye byggetillatelse gis må utbedring av Storstølvegen og bygging av ny veg fra
Lomtjednet fram til planområdet være ferdigstilt eller sikret ferdigstilling».*

Dette er ikke gjort, men forpliktelsene ligger på utbyggere av Rudstølen.

*Ny skiløype som skal ta over etter «Kloakkveien» har vært drøftet i planprosessen med kommunen,
grunneier og løypelaget. Konklusjonen fra kommunen var at dette må løses utenom denne
reguleringsplanen.*

*Grunneier og utbygger skal inngå en utbyggingsavtale med kommunen om teknisk infrastruktur. Veg 1,
Åsrudvegen, med sideveger kan brukes til de fleste nye tomtene. Vegen som benevnes «kloakkveien» er
tatt ut av planområdet, og i reguleringsplan for Rudstølen er denne regulert som kjørevei.*

Valaknatten Vel, epost av 15.10.2017

Dersom det er slik at den uferdige veien fra Rudstølstjernet og nordover på østsiden av H-18 området som følge av ytterligere utbygging av området skal ferdigstilles, gjøres det fra vår side oppmerksom på at skiløypen som er etablert i veitraseen utgjør et vesentlig bindeledd til resten av løypenettet i området.

I tilfelle ferdigstilling, er det viktig at det planlegges og etableres en alternativ skiløype slik at medlemmene i henholdsvis Valaknatten, Rudstølsvarde, Alpingrenda og Rudstølen vel ikke mister denne muligheten til å ta seg inn i det øvrige løypenettet.

Løypen er allerede etablert som hovedtilførselsløype og er til stor nytte for mange mennesker både vinter og sommer.

Kommentarer:

Ny skiløype som i dag går i «Kloakkveien» har vært drøftet i planprosessen med kommunen, grunneier og løypelaget. Etter møte med kommunen i februar 2020 er Rudstølvegen (Kloakkvegen) tatt ut av planområdet, og reguleringsplan for Rudstølen gjelder der Rudstølvegen er regulert som kjørevei. Dette ble bekreftet i epost fra kommunen den 11.09.2020.

6. Valdres Alpingrend Hytteeierforening, brev av 29.11.2017

1. «Brattbakken» er allerede i dag en bakke der det ofte oppstår situasjoner med at biler ikke kommer opp/glir nedover og i grøften. Det har gjennom årene vært mange nestenulykker på glatt føre. Dette gjør også at bilene som kommer nedenfra har stor fart for å klare å komme opp bakken. Sikkerhetsmessige grunner var for øvrig argumentet da det ble besluttet å ikke ha en miljøstasjon i bunnen av bakken for noen år siden.
2. Det ovennevnte kombinert med mange fotgjengere og skiløpere, gjør at de mener at det totale trafikkbildet allerede i dag er «utrygt». Med økt trafikk vil dette ytterligere forverres og kunne forårsake både materielle- og personskader.
3. Vegen som de allerede betaler en uforholdsmessig stor andel av vedlikehold for, blir ytterligere belastet og vil trenge ytterligere vedlikehold betalt av de.

De liker helt klart skiløypa rundt «åsen»/langs kloakkvegen, men synes de negative konsekvensene for Valdres Alpingrend Hytteeierforening er for store til at de kan være positive til dette.

Kommentarer:

Det vises til kommentarer under merknad nr. 5 over.

7. Børre Gran, epost av 19.09.2017

Undertegnede er eier av gnr. 94 bnr 66 på Aurdalsåsen.

Det kan synes som min hytte ligger innenfor det planavgrensede område, H 18 i kommuneplanen. I så fall ville jeg være takknemlig for om min hytte kunne bli behørig avmerket på det angjeldende planavgrensings-kartet.

I tillegg ville jeg også være takknemlig for om dere kunne nedtegne hvordan området tenkes utnyttet.

Kommentarer:

Hytteeiendommen 94/66 er målt opp og lagt riktig inn på plankartet. Dette har skjedd i dialog mellom grunneier for teigen, oppmålingsfirma og eier av 94/66.

Nils Sejerstad, epost av 09.11.2017

Sejerstad eier hytteeiendommen 94/84 og ønsker å etablere en ny tomt som tilrettelegger for at det kan bygges en hytte som ligger plassert i området mot grense i syd/øst. Den vil da kunne ligge på den delen av tomten hvor det er mye åpent areal og delvis til siden for hytten som allerede er plassert på tomten. Vi anser det som en logisk måte å plassere en ny hytte og dermed en riktig fradeling.

Kommentarer:

Det har vært dialog med Sejerstad og med grunneier/utbygger i planprosessen, og eksisterende hytteeiendom er delt i to tomter, der parsellen som skal fradeles har fått tomt nr. 30.

8. Nils Sejerstad m. fl., brev av 13.10.2017

Vi vil gjerne innledningsvis bemerke at det i området innen planavgrensningen er en flerhet av ytterligere grunneiere – gnr. 94 bnr. 82, 61, 75, 86, 87, 66, 69, 84 og 90, som sammenlagt eier et ikke ubetydelig areal m/påstående bebyggelse. Til sammen dreier det seg om et samlet areal i underkant av 20 mål. Disse grunneiere har også sine interesser å ivareta når det nå skal foretas en detaljregulering av området.

I plan for utbygging i 80-årene skulle det være god avstand mellom hyttene, hyttene skulle ha en rimelig størrelse, og så langt mulig skulle ingen tomter ha grense mot hverandre. Hyttene skulle ligge greit og beskyttet i naturen tilpasset områdets egenart og fauna.

Vi øvrige grunneiere er derfor bekymret når det nå varsles fortetning (av nye hyttetomter?), som vel må antas å innebære at de to grunneiere som fremmer planen om detaljregulering også tenker seg å plassere ytterligere hytter nær – eller innimellom – de allerede eksisterende hytter. En slik fortetning strider mot gårdeier Nils Ruud's tanker om hvorledes Rudstølhøgde skulle bygges ut. En slik fortetning må derfor skje med nennsom hånd – hvis det i det hele tatt skal være aktuelt med fortetning mellom de allerede eksisterende hytter.

Vi har forståelse for at de to grunneiere som fremmer planen om detaljregulering ønsker å utnytte sitt areal. Men det er innen planområdet et ikke ubetydelige areal øst og nord for den eksisterende hyttebebyggelse på Rudstølhøgde, hvor det i tilfelle greit må kunne innreguleres et begrenset antall nye hyttetomter - hvis det først skal skje en ytterligere utbygging i området.

Til det siste vil vi bemerke at område H 18 grenser til område H-16 - «Rudstølen» -, som forlengst er ferdigregulert. På Rudstølen H-16 er planlagt et stort antall hytter som strekker seg i en sammenhengende rekke fra vest for Gyristøltjednet i syd mot H-18-området i nord med over 40 tomter/hytter, som vil gi en meget tett utnyttelse av H-16 området når dette er ferdig utbygget. Sett fra Rudstøltjednet er åskanten brutt av flere dominerende hytter. Hvis denne sterkt fortettede hytteutbygging føres videre inn i H-18 området, vil man få en sammenhengende, meget tett utnyttelse i et område helt fra dalbunnen ved Guristøltjednet og faktisk over toppen av Rudstølhøgde. En slik utnyttelse vil totalt forandre områdets karakter - det vil bli et hyttelandskap, ikke en åsside. Vi vil be om at det fremlegges for kommunen et dokument som vil vise den vedtatte regulering av H-16 og en planlagt utbygging av H-18 i sammenheng og i ett og samme dokument.

I alle hytteområder må det også være plass til grønne lunger, ubrutte åser og behøring ivaretagelse av karakter og fauna. Vi ber de to grunneiere som fremmer planen om detaljregulering om å ta behørig hensyn til dette når reguleringen nå skal søkes utformet. Vi mener dette langt på vei kan ivaretas ved

ikke å foreta fortetning av åssiden fra sydgrensen av H-18 området opp mot toppen av Ruudstøshøgde, men ved å legge et begrenset antall nye hyttetomter øst og nord i området.

Det har allerede skjedd en meget stor utbygging av hytter på Auralsåsen. Det må være kommunens oppgave å påse at det ved all utbygging tas et rimelig hensyn også til eksisterende hytter og bebyggelse.

Vi vil også peke på at delvis innenfor/delvis i grensen av H-18 området ligger den uferdige vei fra Ruudstøltjednet og frem nordover på østsiden av H-18 området. Denne benyttes i dag som en meget attraktiv skiløype – tilbringerløype for all hyttebebyggelse på syd- og vestsiden av Ruudstølhøgde. Det må antas at når H-18 nå tenkes utbygget, må denne vei ferdigstilles og gjøres til del av infrastrukturen. Ved planleggingen av H-18 må det tas hensyn til hvor skiløyper og annen ferdsel til fots skal skje fremover. Her minnes om at den gamle ferdselssti fra dalbunnen, over "Bankhytta", langs Ruudstølsdjtjednet og videre frem til Ruudstølen gikk (og delvis går) over H-18 området.

Av infrastruktur innen H-18 området, gjør vi for ordens skyld oppmerksom på at gnr 94 bnr 84 og gnr. 94 bnr 66 er knyttet til offentlig vann (Fræningen Vannverk) og offentlig kloakk via ledningsnett som går i planområdet i rett linje vestoverfra 94/84 frem til 94/90, videre over denne eiendom og sammen med vann/kloakk fra 94 / 90 over veien (Brattbakken) og frem til tilknytningspunkt øst for veien.

Vi ber om at det i planleggingen legges opp til en hensynsfull og forsiktig utnyttelse av de arealer innefor H-18 området som disponeres av de to grunneiere som fremmer reguleringsplanen.

Kommentarer:

Område H18 er godkjent område for hytter i gjeldende kommuneplan, og bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen er fulgt opp i planarbeidet.

I arbeidet med reguleringsplanen er det utarbeidet en overordna plan for vann og avløp, høyspentlinje og lavspentlinjer blir lagt i kabel i bakken og i planarbeidet benyttes stort sett eksisterende atkomstveger, og bestemmelsene tar vare på det estetiske i utbyggingen. Ny skiløype som skal erstatte «Kloakkveien» har vært drøftet i planprosessen med kommunen, grunneier og løypelaget. Konklusjonen fra kommunen var at dette må løses utenom denne reguleringsplanen.

Grunneier og utbygger skal inngå en utbyggingsavtale med kommunen om teknisk infrastruktur.

Årudvegen kan brukes til de fleste nye tomtene. Etter møte med kommunen i februar 2020 er planlagte tomter langs Rudstølvegen tatt ut, og Rudstølvegen er ikke lenger med i reguleringsplanen. Dette siste ble bekreftet i epost fra kommunen den 11.09.2020.

9. Nils Vogt, epost av 30.10.2017

Reguleringsplanen for Rudstølhøgde involverer foruten André Husø også ni andre grunneiere. For å få en praktisk og effektiv kommunikasjon med alle grunneierne har åtte valgt å ha Nils Vogt, bnr 94, bnr 86, som sin talsperson og fullmektig i denne reguleringssaken.

Vennligst informer meg om status og hvilke videre planer som de to initiativtagere har i denne saken.

Kommentarer:

I planprosessen har det vært kontakt med Nils Vogt underveis.

Utvidelse av planområdet

Dette ble varslet den 19.11.2018 til naboer og til Fylkesmannen og Oppland fylkeskommune, foruten til Nord-Aurdal kommune.

Det kom inn merknader fra Fylkesmannen i Oppland og fra Oppland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Oppland, epost av 03.12.2018

Fylkesmannen tar endringene til etterretning. Slik vi tolker varselet, er det ikke planlagt ny bebyggelse i arealer som ikke er avsatt til formålet i overordnet plan. Vi viser ellers til vårt tidligere innspill til varsel om oppstart, datert 18. oktober 2017.

Oppland fylkeskommune, epost av 17.12.2018

Oppland fylkeskommune tar endringene til etterretning.
Vi viser for øvrig til våre innspill ved varsel om planoppstart.