



Nord-Aurdal kommune

FURUHYTTA FJELLGARD AS
Vestringslinna 201
2910 AURDAL

Deres ref.:

Vår ref.:

ANMAUD - 22/12402

Vår dato:

29.07.2022

Sanderstølen hyttegrennd - Høring av søknad om reguleringsendringer

Kommunen har mottatt søknad fra Driv Arkitekter, på vegne av Hyttelykke AS, om endringer av reguleringsplanen for Sanderstølen hyttegrennd, planID 0542DR224. Som berørt part av en eller flere av de omsøkte endringene, mottar du dette høringsbrevet. Det søkes om følgende endringer:

- 1) Endringer/justeringer av reguleringsformål- og eiendomsgrenser på felt FK1, FK2, FK3 og FF4.
- 2) Mindre endring av reguleringsformål fra fritidsbebyggelse til vegformål mellom gbnr. 64/337 og 64/338.
- 3) Endring av reguleringsbestemmelsene knyttet til inngjerding.

Vi viser til vedlagte søknad. Nedenfor følger en nærmere beskrivelse av punktene som det søkes om, sammen med administrasjonens foreløpige vurderinger:

1. Felt FK1-FK3 og FF4

Hensikten med reguleringsplanen for Sanderstølen hyttegrennd er å tilrettelegge for fritidsboliger. Det er regulert relativt små tomter, hvor de fleste har tomtestørrelse på mellom 600 og 900 m². Tomtene innenfor hele planområdet er regulert som fritidsbolig frittliggende, FF, med unntak av feltet FK1-FK3, som er regulert til fritidsbolig konsentrert, FK. Felt FK1-FK3 skiller seg ut fra resterende tomteområder ved at disse er regulert med noe større tomteareal, høyere utnyttelsesgrad og mønehøyde, og med mulighet for leilighetsbygg. I gjeldende reguleringsbestemmelser § 4.3, siste avsnitt, står det følgende om arealformål FK:

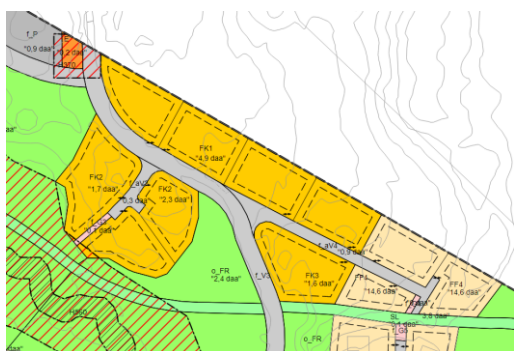
«Dersom det ikke blir aktuelt å bygge ut disse arealene med konsentrert fritidsbebyggelse (leiligheter), kan det alternativt bygges ut med frittliggende fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene gjelder da tilsvarende som for frittliggende fritidsboliger.»

Det søkes nå om å omregulere feltene FK1-FK3 til fritidsbolig frittliggende, FF, slik bestemmelsen § 4.3 legger opp til. Bestemmelsene vil da bli like for alle fritidsboligene innenfor hele planområdet. Samtidig søkes det om en ny tomteinndeling innenfor området FK1-FK3, hvor søker ønsker å gjøre om større tomter til mindre tomter. Totalt søkes det om å omgjøre 11 større fritidsboligtomter til 16 mindre tomter med nye tomtestørrelser på ca.

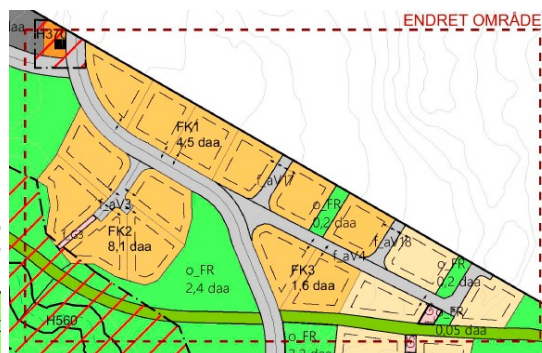
715-880 m². Dette gir en endring på totalt 5 flere fritidsboligtomter, men som alle ligger innenfor eksisterende regulert areal til fritidsbolig. Konkret endres i så fall feltene seg slik:

- Felt FK1: Fra 4 til 6 nye tomter
- Felt FK2: Fra 3 til 5 tomter
- Felt FKK3: Fra 1 til 2 tomter.

Som en konsekvens av omsøkt endring må det også gjøres noen små justeringer av innkjørsler og grøntområder. Dette gjelder også for tilgrensende tomteområde FF4.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan



Utsnitt fra søknad om reguleringsendring

Til informasjon er det i gjeldende bestemmelser innenfor FK-område (fritidsbebyggelse konsentrert) tillatt med utnyttelsesgrad BYA 35 %, og maks mønehøyde 9,0 m. over gjennomsnittlig planert terreng ved bygging av leiligheter. For FF-område (fritidsbebyggelse frittliggende) er det tillatt med utnyttelsesgrad BYA 20 %, maks BRA 160 m², og mønehøyde maks 7,5 m. over gjennomsnittlig planert terreng. Dette siste vil da bli gjeldende for alle tomtene etter endringen.

Administrasjonen har gått gjennom kommunens kartbases ulike temakart og også befart området. Det omsøkte området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom og/eller skred, det er ikke registrerte kulturminner, og heller ikke registrert truede arter i området. *Men* den nordvestlige tomten innenfor felt FK1 ligger ifølge situasjonskartet innenfor myrområde. Innenfor dette området vil det ifølge søknaden komme to tomter. Administrasjonen har befart området. Det er en myr nord for de regulerte tomtene, og den nordvestlige tomten ligger delvis i utkanten av denne. De to omsøkte tomtene vil berøre myren, men altså helt i utkanten. Det er uheldig at det er godkjent tomter delvis i myrområder, men konsekvensen av å ikke godkjenne omsøkt endring er at det da etter gjeldende reguleringsplan uansett kan bygges større bygg med flere enheter her.



Situasjonskartet viser at deler av område FK1 ligger innenfor myrområde.

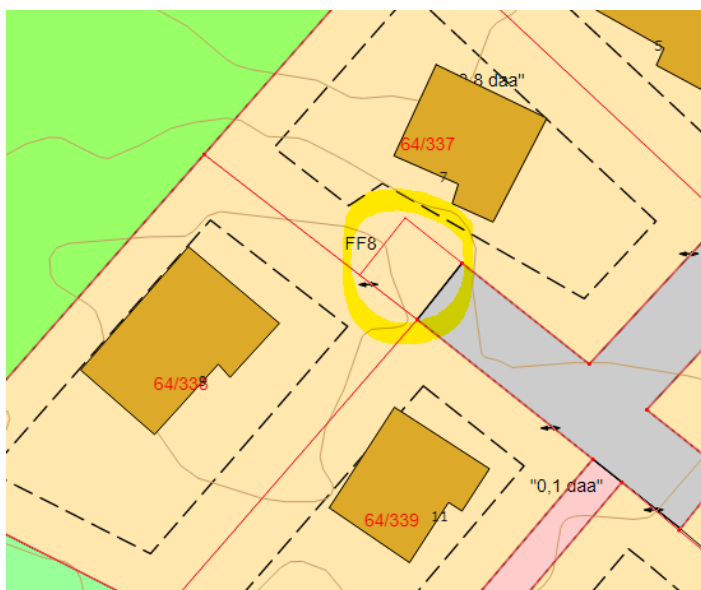
Administrasjonen er på nåværende tidspunkt positiv til omsøkt endring. Gjeldende bestemmelse § 4.3 legger opp til at FK-området kan bygges ut som FF-område. Den nye tomteinndelingen vil ikke beslaglegge mer areal for regulert fritidsbolig, og administrasjonen vurderer at hytteområdet vil gå mer i ett med områdene rundt ved å omregulere dette til FF-område. Det forhold at FK-tomtene er større enn de fleste FF-tomtene, og at bestemmelsene for FK-arealene er mer romslige, gjør at administrasjonen mener at det er naturlig at det i dette tilfellet tillates at tomtene kan inndeles til flere og mindre tomter. Administrasjonen vurderer det slik at det ikke blir flere enheter ved å legge til rette for 5 flere mindre tomter, og at dette ikke vil generere særlig mer trafikk, enn ved at det hadde blitt satt opp leilighetsbygg/flermannsboliger her. Ingen av de omsøkte tomtene er bebyggt pr. i dag.

Når det gjelder omsøkte avkjørsler innenfor felt FK1 (f_aV17 og f_aV18), så begrunnes det fra søker med at disse sikrer god tilgang til de nye tomtene og tilrettelegger samtidig for en mulig utvikling av området nord for felt FK1 på tilgrensende eiendom gbnr. 82/2. Administrasjonen vil påpeke at tilgrensende eiendom er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål, og altså ikke fremtidig fritidsbebyggelse. Men administrasjonen støtter likevel endringen, og vurderer at det er positivt at det sikres god atkomst til tomtene.

Administrasjonen viser for øvrig til vedlagte søknad for mer spesifikk informasjon gjeldende omsøkte justeringer av avkjørsler og friluftarealer.

2. Justering av formålsgrenser mellom avkjørsel f_aV11 og FF8.

Søker mener at det har skjedd en feil ved utarbeidelsen av i gjeldende reguleringsplan innenfor felt FF8, hvor avkjørsel f_aV11 har blitt ca. 6 m. kortere enn opprinnelig planlagt. Avkjørselspil til gbnr. 64/338 ligger innenfor formålsområde fritidsbebyggelse, mens eiendomsgrensen til gbnr. 64/337 og 64/338 ligger utenfor dette avsatte arealet. Administrasjonen er enig i at dette tyder på at det er en feil i plankartet. Administrasjonen vurderer at dette er en logisk og mindre justering, hvor ca. 35 m² omgjøres fra formål fritidsbebyggelse til vegformål.



3. Endring av bestemmelser knyttet til inngjerding

Det søkes om endring av bestemmelser knyttet til inngjerding, § 3.3.

I gjeldende bestemmelser for Sanderstølen hyttegrennd § 3.3 står det følgende:

«Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 1,5 m., 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 200 m², eksklusiv bebyggelses- og parkeringsareal. Gjerder skal oppføres minimum 2 m. 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 2 m. fra ytre tomtegrenser.»

Det søkes om følgende endringer i bestemmelsene:

«Gjerder skal ikke overskride 1,5 m. høyde og oppføres på en måte som gjør at beitedyr ikke kan komme til skade. De skal utføres i naturmaterialer og det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende. For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding av 500 m² på egen tomt.

Det kan settes opp et samlet gjerde over flere eiendommer så lenge arealet omfattet av gjerdet ikke overskrider 500 m² innad på hver enkelt eiendom, forhold rundt beiterett er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Mellom følgende eiendommer skal gjerder oppføres minimum 2 m. fra felles eiendomsgrense for å sikre fri ferdsel:

- Tomt 93 og 94
- Tomt 101 og 102
- Tomt 116 og 117
- Tomt 126 og 127
- Tomt 136 og 137
- Tomt 147 og 148
- Tomt 159 og 160
- Tomt 162 og 163
- Tomt 178 og 179
- Tomt 181 og 182
- Tomt 186 og 187
- Tomt 196 og 197
- Tomt 212 og 213
- Tomt 219 og 220
- Tomt 229 og 230
- Tomt 239 og 240
- Tomt 272 og 273

Henviser til plankart «Gjerdeplan – Sanderstølen hyttegrennd» for tomtenummer.»

Vedlagt søknaden er et temakart for gjerder, «Gjerdeplan», som skal vedlegges bestemmelsene. Gjerdeplanen viser korridorer som ikke skal gjerdes inn. Korridorene er spesielt lagt opp ved snuhammerer. Dette gjør at beitedyr ikke «fanges» i blindveier, men at de har mulighet til å følge traseer videre til grøntområde.

Administrasjonen vurderer det slik at temakartet for gjerder er et godt verktøy. Administrasjonen har samtidig noen kommentarer og forslag til endringer til teksten i bestemmelsene:

Administrasjonen forstår søknaden dithen at det i hovedsak søkes om å endre tillatt inngjerdet areal fra 200 m² til 500 m². Dette er i henhold til kommuneplanens retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner, og noe administrasjonen mener er fornuftig og kan tillates med vilkår.

Når det gjelder omsøkt endring 2. ledd, hvor det søkes om at flere eiendommer kan gå sammen om et felles gjerde så fremt arealet ikke overskrider 500 m² på hver enkelt eiendom, er administrasjonen av den oppfatning at dette er mer innskrenkende enn hva gjeldende bestemmelse faktisk gir tillatelse til. Administrasjonen viser til følgende:

I kommuneplanens retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplaner står det følgende i punkt 18 om inngjerding:

«I regulerte område er arealet som det kan settast opp gjerde ved/kring ein tomt avgrensa til 500 m², men det føreset at hevdvunne ferdsselsårer ikkje vert sperra, at den frie ferdselen for øvrig og beitebruk ikkje vert hemma. Ev. gjerde skal ikkje vera høgare enn 1,5 m.

Det kan settast opp gjerde samla kring fleire fritidsbustader når forhold kring beiteretten er avklart og den frie ferselen ikke vert hemma. Det må vera min. 5 hyttetomter som går saman om ei slik løysing.»

I saksutredningen til kommuneplanens arealdel, hvor bakgrunnen for retningslinjene om felles inngjerding er omtalt, står det følgende:

«Administrasjonen meiner at ei samla inngjerding av fleire, og då minst 5 hytteeigedomar, vil vera ei estetisk betre løysing framfor at kvar enkelt hytteeigar gjerdar inn eit område på inntil 500 m². I tillegg vil dette sannsynlegvis verka mindre hemmande på den frie ferdsla, enn mange små inngjerda område som vil framstå sterkt privat. Det bør vera min. 2 inn/utgangsmulegheiter i kvar ende av eit inngjerda område, slik at det er muleg å gå gjennom det langs eksisterande eller potensielle vegar og stiar.

(...) Det blir ikkje her teke stilling til ev. privatrettslege avtaler om gjerdebruk mellom tomteseljar og -kjøpar.»

I søknaden som kommunen nå har mottatt søkes det om at flere hytteeiendommer går sammen om å sette opp et felles gjerde, men med maks areal på 500 m² på den enkelte eiendom. Det er ikke satt et minimumstall på hvor mange som kan gå sammen om en slik løsning. Med en maksimal arealgrense på 500 m², tror administrasjonen at dette kan føre til at kun 2-3 hytteeiendommer kan samarbeide om en slik løsning. Dette vil være i strid med

kommuneplanens retningslinjer, hvor det står at min. 5 hytteenheter skal gå sammen om en slik løsning. Denne retningslinjen er grunnlagt og diskutert i kommuneplanens arealdel, og administrasjonen finner det uheldig å endre denne praksisen gjennom en endring etter forenklet prosess. Administrasjonen finner omsøkt endring dessuten mer innskrenkende enn nødvendig, da det opprinnelig kan tillates å gjerde inn mer enn 500 m² dersom minimum 5 hytteenheter går sammen om dette.

Administrasjonen vurderer det slik at reguleringsbestemmelsene om inngjerding § 3.3 kan tillates økt fra 200 m² eksklusiv bebyggelse og parkeringsareal til 500 m² samlet pr. tomt, som er i tråd med retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Samtidig bør det tydeliggjøres at gjerder skal etableres med utadslående grind, at gjerdene skal ha høyde mellom 1,0 og 1,5 m., og at trådgjerde/strømtråd eller piggtråd ikke er tillatt. Dette fordi beitedyr skal ha mulighet til å komme seg ut igjen, dersom de kommer innenfor gjerdet.

Administrasjonen vurderer det slik at omsøkt 2. ledd ikke bør innvilges. Dette fordi bestemmelsen strider for mye med retningslinjene i kommuneplanens arealdel, og dessuten vil virke innskrenkende i forhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Administrasjonen foreslår derfor i stedet å ta inn kommuneplanens retningslinje om felles inngjerding som bestemmelse, men med en presisering om at det ikke kan settes opp interne gjerder innenfor fellesgjerdet.

Administrasjonen foreslår på nåværende tidspunkt at reguleringsbestemmelsene § 3.3 endres til følgende:

«For frittliggende fritidsbebyggelse tillates inngjerding på inntil 500 m² på egen tomt. Oppføring av gjerder skal utføres i naturmaterialer med høyde mellom 1,0 og 1,5 meter, og med utadslående grind. Trådgjerde/strømtråd eller piggtråd er ikke tillatt. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordnes helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

Det kan settes opp gjerde rundt flere fritidsboliger uten hensyn til arealbegrensningen på 500 m² når forhold rundt beiteretten er avklart og den frie ferdselen ikke hemmes. Minimum 5 hyttetomter må gå sammen om en slik løsning. Det kan ikke settes opp interne gjerder innenfor fellesinngjerdingen. Det må sikres minimum 2 inn/utgangsmuligheter i hver ende av det inngjerdete området.

Mellom følgende eiendommer skal gjerder oppføres minimum 2 m. fra felles eiendomsgrense for å sikre fri ferdsel:

- Tomt 93 og 94
- Tomt 101 og 102
- Tomt 116 og 117
- Tomt 126 og 127
- Tomt 136 og 137
- Tomt 147 og 148
- Tomt 159 og 160
- Tomt 162 og 263
- Tomt 178 og 179
- Tomt 181 og 182

- Tomt 186 og 187
- Tomt 196 og 197
- Tomt 212 og 213
- Tomt 219 og 220
- Tomt 229 og 230
- Tomt 239 og 240
- Tomt 272 og 273

Det henvises til vedlagte gjerdeplan hvor tomtenummer og korridorer er inntegnet.»

Kunnskapsgrunnlag

Administrasjonen har benyttet ulike temakart, sett på tidligere saksbehandling og befart området. Det er spesielt område FK1-FK3 som arealmessig omgjøres i forhold til det reguleringsplanen legger opp til. Det omsøkte området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom og/eller skred, det er ikke registrerte kulturminner, og heller ikke registrert truede arter i dette området, men deler av FK1 ligger innenfor registrert myrområde. Administrasjonen viser for øvrig til vurderingene som allerede er gjort under de tre ulike søknadspunktene. Etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 er administrasjonens foreløpige vurderinger følgende:

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

Området er vurdert i forhold til DN sin naturbase, samt artskart. Store deler av planområdet vises i artskartet som funksjonsområde for storfugl, samt deler av området for lemen. Ingen av disse områdene berøres av felt FK1-3. I følge situasjonskartet i kommunens kartbase Valdreskart.no vises et myrområde innenfor felt FK1. Administrasjonen har befart området, og ser at to av de omsøkte tomtene vil ligge *delvis* innenfor myrområde. Administrasjonen viser til vurderingene ovenfor angående dette.

§9 Føre-var-prinsippet:

Det vises til vurderingene ovenfor, blant annet tilgangen til temakart i vår kartbase. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig. Det vurderes ikke sannsynlig at omsøkte tiltak vil medføre større skade på naturmangfoldet i forhold til hva opprinnelig reguleringsplan legger til rette for.

§10 Økosystemtilnærning og samlet belastning:

Omsøkte endringer vil ikke endre bruken av området vesentlig. Det vurderes at dette derfor ikke vil virke inn på økosystemet lokalt.

§11 Kostnadene ved miljøforringelsene skal bæres av tiltakshaver:

Basert på §§ 8-12 ser kommunen ikke grunn til å vurdere dette nærmere.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Mindre aktuelt da kommunen legger til grunn at det ikke er viktige arter eller naturtyper som vil bli vesentlig skadelidende som et resultat av den bruken av areal som det blir søkt om.

Konklusjonen blir med dette at omsøkte tiltak etter administrasjonens oppfatning kan godkjennes i forhold til naturmangfoldloven.

Vurdering av planbehandling – Endring etter forenklet prosess

Administrasjonen vurderer at omsøkte endringer ikke vesentlig tilsidesetter gjeldende reguleringsplans formål eller mulighet for gjennomføring av gjeldende plan, og at den heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Administrasjonens vurdering er med dette at søknaden kan behandles etter forenklet prosess, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14. Administrasjonen mener at søknadens punkt 1 er innenfor gjeldende bestemmelser § 4.3 siste setning, og at omgjøring av tomtene er en konsekvens av dette. Antall boenheter i området blir redusert i forhold til ved utbygging av leilighetsbygg. Når det gjelder punkt 2 er administrasjonens foreløpige vurdering at dette er en justering av en tidligere feil i gjeldende reguleringsplan. Punkt 3 holder seg delvis innenfor kommuneplanens retningslinjer, i alle fall med administrasjonens foreslåtte bestemmelser. Endringene vurderes som såpass små at administrasjonen mener at det ikke er nødvendig å måtte utarbeide ny planbeskrivelse eller ROS-analyse. Bestemmelsene og plankartet må derimot oppdateres dersom endringene blir godkjent.

Høring, høringsfrist og videre planbehandling

Søknadens punkter 1 og 2 berører få grunneiere. Søknadens punkt 3 om endring av reguleringsbestemmelsene vil derimot berøre alle grunneiere innenfor planområdet, samt også beiterettighetshavere. Administrasjonen mener derfor at det er riktig at søknaden sendes på høring til alle grunneiere innenfor planområdet, berørte myndigheter, naboer og sameier.

Høringsfristen er satt til 05.09.2022.

Eventuelle merknader til søknaden skal sendes skriftlig til Nord-Aurdal kommune, Boks 143, 2901 Fagernes, eller til e-post nak@nord-aurdal.kommune.no. Merknaden merkes «Reguleringsplan Sanderstølen hyttegrend – Endring 2022».

Videre behandling med vurdering av innkomne uttalelser og vedtak i saken vil skje etter høringsfristens utløp. Alle mottakere av høringsbrevet vil motta brev med informasjon om endelig vedtak.

Med hilsen

Aud Berit Anmarkrud
arealplanlegger

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:

Dok. dato Tittel

24.07.2022, Søknad_Redegjørelse_Punkt1-2-3
24.07.2022,
24.07.2022,

Dok.ID

340940

Vedlegg:		Dok.ID
Dok. dato	Tittel	
24.07.2022,		
24.07.2022		
24.07.2022	Plankart_endringer_punkt1og2	340941
24.07.2022	Plankart_vedlegg	340942
24.07.2022	Søknad_Endring_Planbestemmelser	340943
24.07.2022	Temakart_Gjerdeplan	340944

Kopi til:

Driv Arkitekter,
Hyttelykke As