



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 20/1096  
**JournalpostID:** 24/1330  
PlanID-3451DR276,  
K2-L12, PlanNavn-  
Gomostølen  
**ArkivID:** panorama -  
detaljregulering,  
GBNR-9002/22,  
PlanType-35  
**Saksbehandler:** Aud Berit  
Anmarkrud  
**Dato:** 01.02.2024

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/24	Planutvalget	08.02.2024
013/24	Kommunestyret	15.02.2024

## Reguleringsplan for Gomostølen Panorama - Sluttbehandling

### Vedlegg:

02.02.2024	Plankart_GomostølenPanorama	402299
02.02.2024	Bestemmelser_GomostølenPanorama	402300
02.02.2024	Planbeskrivelse_GomostølenPanorama	402301
02.02.2024	ROS-analyse_GomostølenPanorama	402302
02.02.2024	VA-plan_overordnet	402303
01.02.2024	Rapport_Overvann-skred-as	402304
02.02.2024	Høringsuttalelser_samlet_1offettersyn	402305
02.02.2024	Sak032-23_PU_GomostølenPanorama	402306

### Saksopplysninger:

#### Tidligere behandlinger:

- 1. gangs behandling av planforslag; Planutvalget, 30.08.2023, sak 032/23

#### Bakgrunn for saken:

I denne saken skal kommunestyret avgjøre om reguleringsplanforslag for Gomostølen Panorama skal sluttbehandles.

#### Saksutredning:

Forslag til reguleringsplan for Gomostølen Panorama legges med dette frem for sluttbehandling. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for nye hyttetomter med høy standard. Planområdet ligger ved Vaset, sør og vest for Gomobu Fjellstue, og grensende til Vestre Slidre kommune i vest. Eksisterende veg, Prøvastølsvegen, med avkjøring fra Valtjednvegen, vil bli benyttet som atkomst til planlagt hytteområde i nord. Videre vil det bli etablert en ny avkjørsel fra Valtjednvegen for de planlagte hyttene i nordøst. Det planlegges for offentlig vann- og avløp, med tilknytning til Vestre Slidre kommunes VA-system. Det er

ingen bebyggelse innenfor planområdet pr i dag. Området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i planutvalget den 30.08.2023, sak 032/23, og lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 21.09-02.11.2023. Det kom totalt inn 14 uttalelser, hvorav 5 fra myndigheter, 1 fra nabokommune og 8 fra foreninger og privatpersoner. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken. Uttalelsene fra Innlandet fylkeskommune og NVE kom etter at høringsfristen var utløpt, men administrasjonen har likevel vurdert at det er riktig å ta disse med i saken. Under følger sammendrag av uttalelsene. Administrasjonen har kommentert på de fleste av uttalelsene direkte. En del temaer som går igjen i flere uttalelser, blir imidlertid kommentert samlet i vurderingskapittelet.

*Statens vegvesen (26.10.2023):*

Planområdet omfatter fritidsboliger i fjellet og er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Den har liten betydning for offentlige veier. Ingen merknad.

**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning.*

*Statsforvalteren i Innlandet (27.10.2023):*

1. Det ble ved oppstart av planarbeid henvist til anbefalinger i veileder T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse. Denne er blitt oppdatert, og det anbefales at den nye utgaven «*Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*» fra kommunal- og distriktsdepartementet legges til grunn for fremtidige reguleringsplaner.  
**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning.*
2. Naturtypen Boreal hei er registrert innenfor det planlagte hyttefeltet. Dette er en sårbar (VU) naturtype og med sentral økosystemfunksjon. Kommunen har et særlig viktig forvaltningsansvar for denne naturtypen, fordi en stor andel av denne naturtypen, sett i forhold til fylket og nasjonalt, finnes i Nord-Aurdal kommune. Statsforvalteren ser forringelsen av rødlistede naturtyper som svært uheldig. Likevel vurderes det at det i dette tilfellet er snakk om en mindre forringelse fordi tiltaket er lagt i ytterkant av naturtypen, den ligger i tilknytning til eksisterende hyttefelt og det er registrert flere areal med boreal hei i kommunen som har tilsvarende eller høyere kvalitet enn arealene som berøres av det planlagte hyttefeltet. Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å sørge for ivaretagelse av arealene med boreal hei som er mindre påvirket av inngrep ved framtidige tiltak og arealbruksendringer.  
**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning.*
3. Midt i det planlagte hyttefeltet ligger en dyp myr. Statsforvalteren forutsetter at en unngår inngrep i myrområdet så godt det lar seg gjøre, og sørger for at vannhusholdningen til myra, samt myras økosystemfunksjoner, opprettholdes og at tiltaket ikke medfører drenering eller annen form for forringelse av myra. Statsforvalteren anbefaler at det presiseres i planbestemmelsene (fellesbestemmelser) at det ikke skal gjøres inngrep i myrområdene. Det anbefales at ledningsnett (VA) legges i tilknytning til atkomstveien, slik at man helt unngår inngrep i myr, og at dette innarbeides i planbestemmelse 2.2.  
**Administrasjonens kommentar:** *Administrasjonen vil foreslå å ta bort de tomtene som utgjør størst problem for bygging oppover i høyden og som berører myr. Se eget utredningsavsnitt om disse temaene og sluttvurdering. Uansett om administrasjonens forslag til vedtak på disse punktene blir støttet eller ikke av kommunestyret, foreslår administrasjonen at det innarbeides i planbestemmelsene at man skal legge alt ledningsnett i tilknytning til adkomstveier eller annet egnet areal som ikke berører myr.*
4. Overvannshåndtering er ikke vurdert nærmere som eget tema i ROS-analysen, men er likevel med på oppsummeringen av avbøtende tiltak. Ber om at det blir vurdert om

overvannshåndtering skal tas med i kapittelet om vurdering av risiko og sårbarhet av hendelser, jf. rapporten om overvannshåndtering, utarbeidet av Skred AS.

**Administrasjonens kommentar:** *Administrasjonen er enig i at dette forholdet med fordel kunne ha vært bedre innarbeidet i plandokumentene. Men så lenge rapporten om overvannshåndtering fra Skred AS er utarbeidet, og man har kunnskapsgrunnlaget, anser administrasjonen det som uhensiktsmessig å oppdatere planmaterialet med dette nå som planen går til sluttbehandling.*

*Mattilsynet (27.10.2023):*

Mattilsynet forventer at kommunen foretar beregninger for å sikre levering av tilstrekkelige mengder drikkevann til planlagt utbygging i tillegg til eksisterende forsyningssystem. Dette innebærer at det kommunale vannverket må vurdere sin kapasitet og leveringssikkerhet slik at de har reell mulighet til å utvide transportsystemet, og sikre trygt og tilstrekkelig drikkevann til nye abonnenter innenfor planområdet.

**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning. Dette er forhold som må avklares gjennom en detaljert vann- og avløpsplan, som uansett må inngås med Vestre Slidre kommune før utbygging kan starte. Administrasjonen foreslår å legge inn et punkt i rekkefølgebestemmelsene som sikrer at det blir utarbeidet en VA-plan.*

*Innlandet fylkeskommune (07.11.2023):*

Uttalelsen kom etter høringsfristen, men refereres likevel her:

1. Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Planen følger opp de merknadene som fylkeskommunen hadde ved planoppstart.

**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning.*

2. Det er registrert en kulturminnelokalitet innenfor planområdet; jernframstillingsplass som består av slagghaug og to kullgroper, id 275662. Kulturminnelokaliteten er i plankartet vist som bestemmelsesområde #1 og ligger innenfor utbyggingsområdet. Planforslaget legger ikke opp til bevaring av kulturminnet, men innebærer en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven §8 fjerde ledd.

Fylkeskommunen vurderer at reguleringsplanen kan godkjennes hvis det legges inn en forutsetning om at det skal foretas en arkeologisk undersøkelse av den berørte kulturminnelokaliteten, før tiltak i planen kan realiseres.

IFK ber kommunen om å endre bestemmelsen om bestemmelsesområde #1 til følgende:

*«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk gransking av den berørte automatisk fredete kulturminnelokaliteten id 275652, bestemmelsesområde # 1. Det skal tas kontakt med Innlandet fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at det endelige omfanget og budsjett for den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Granskingen bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning, jf. kulturminneloven § 10.»*

Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at denne teksten innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

**Administrasjonens kommentar:** *Foreslått bestemmelse fra kulturarvenheten innebærer at det ikke kan gjøres noen tiltak innenfor planområdet før kulturminnelokaliteten undersøkes og graves ut av kulturminnemyndigheten. Utgravningen skal bekostes av grunneier/tiltakshaver, og har ofte en relativt høy kostnad i tillegg til at dette kun kan gjøres på barmark. Administrasjonen har derfor vært i dialog med kulturminnemyndighetene etter høringsrunden for å se om myndighetene kan akseptere en mer lempelig bestemmelse. Kulturarvenheten har i brev datert 18.01.2024 akseptert at det kan gjøres tiltak innenfor planområdet, forutsatt at det **ikke** foretas inngrep innenfor arealene BAA1, kjøreveg KV2/AVT og*

tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er ferdigstilt arkeologisk utgraving av kulturminnet. Det må også legges inn rekkefølgekrav om dette.

Administrasjonen mener at dette er en fornuftig og akseptabel løsning, og anbefaler at det tas inn følgende rekkefølgebestemmelse: «Det kan ikke foretas inngrep innenfor arealene BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gitt melding om ferdigstilt arkeologisk utgraving.»

Administrasjonen anbefaler videre å endre bestemmelsen pkt. 7.1 til følgende: «Det tillates ikke søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor FBF2 før det er gjennomført arkeologisk utgraving av kulturminne med ID 275652, gjennomført av kulturminnemyndigheten.»

3. Fylket har nylig vedtatt to nye regionale planer; regional plan for klima, energi og miljø og regional plan for samfunnstryggleik. Begge planene inneholder mål for hvordan biologisk mangfold skal ivaretas, i tillegg til retningslinjer knyttet til overvannshåndtering og klimatilpasning. Disse bør ligge til grunn i planbeskrivelse og ved videre arbeid.

**Administrasjonens kommentar:** Tas til etterretning, men ettersom planen nå går til sluttbehandling, så anser administrasjonen det som uhensiktsmessig å oppdatere planmaterialet med hensyn til dette forholdet nå.

4. Det er innenfor planområdet registrert flere forekomster av naturtypen «boreal hei», en naturtype med stor KU-verdi. Anbefaler at det inkluderes bestemmelser/retningslinjer som er med på å regulere mengden påvirkning innenfor naturtypeforekomstene. Det vil også kunne være av interesse å oppdatere kunnskapsgrunnlaget og kartlegge naturverdier i området.

**Administrasjonens kommentar:** Administrasjonen er usikker på hva IFK mener med å oppdatere kunnskapsgrunnlaget og kartlegge naturverdier i området, så lenge området nettopp har gjennomgått en NiN-kartlegging. Selv om denne kartleggingen, gjennomført av miljødirektoratet, kan virke noe grovmasket, så er det spesielt dersom man skal kreve ytterligere kartlegging etter at en statlig forvaltningsmyndighet har kartlagt. Viser for øvrig til Statsforvalterens høringsuttalelse, punkt nr. 2, som aksepterer utbygging i dette konkrete tilfellet til tross for forekomsten av naturtypen Boreal hei.

5. På grunn av naturtypeforekomsten så anbefales det at Stortingsmelding 14 «Natur for livet» inkluderes på listen over nasjonale føringer. Denne inneholder viktige mål og retningslinjer knyttet til biologisk mangfold.

**Administrasjonens kommentar:** Tas til etterretning, men ettersom planen går til sluttbehandling, så anser administrasjonen det som uhensiktsmessig å oppdatere planmaterialet med hensyn til dette forholdet nå.

6. Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 bør implementeres i planen og legges til grunn ved videre arbeid.

**Administrasjonens kommentar:** Tas til etterretning, men ettersom planen går til sluttbehandling, så anser administrasjonen det som uhensiktsmessig å oppdatere planmaterialet med hensyn til dette forholdet nå.

7. Alle fysiske tiltak som vil ha en direkte eller indirekte påvirkning på vassdrag er søknadspliktig til fylkeskommunen, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dette gjelder også etablering og/eller utskifting av stikkrenner.

**Administrasjonens kommentar:** Denne søknadsplikten opptrer uavhengig av reguleringsplanen, og er derfor ikke plantema. Administrasjonen er imidlertid noe forundret over at Innlandet Fylkeskommune ønsker at all utskifting av stikkrenner skal omsøkes til fylkeskommunen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE (10.11.2023):

Saken er godt opplyst med gode planbestemmelser. ROS-analysen avdekker ikke naturfarer som flom- eller skredfare som kan innebære tap av liv, helse eller medføre vesentlige materielle skader. Skred AS har utarbeidet en overvannsrapport av 21.12.2021, og

anbefalinger fra denne rapporten er fulgt opp i rekkefølgebestemmelsene 1.1.2 samt bestemmelsen pkt. 2.1. Dette er positivt.

**Administrasjonens kommentar:** *Tas til etterretning.*

*Vestre Slidre kommune (27.10.2023):*

Formannskapet behandlet reguleringsplan for Gomostølen Panorama i sak 80/23, og vedtok følgende:

«Formannskapet i Vestre Slidre kommune ber om:

1. At tillatne mønehøgder på bygg blir vurdert på nytt.
2. At planen blir omarbeida slik at skiløypene får like god profil og geometri som i dag og ikkje får fleire vegkryssingar enn i dag.
3. Rekkefølgeføresegn som sikrar at nye løyper blir etablerte i ei tidleg fase av utbygginga.
4. At man samordner politikk for avgrensing av bygging mot fjellet.
5. Nord-Aurdal må bidra til at utbyggingsavtalar sikrer finansiering av infrastruktur som t.d. skiløyper.
6. Vestre Slidre kommune ber Nord-Aurdal kommune legge inn i føresegnene at Vaset renseanlegg må ha tilstrekkeleg kapasitet før det kan gis løyve til tiltak.»

Administrasjonen viser til Vestre Slidre kommunes saksfremlegg (vedlagt saken under samlet høringsuttalelser) for detaljene bak vedtaket.

**Administrasjonens kommentar:** *I Vestre Slidre sin arealdel, er de områdene på Vaset der kommuneplanen, og ikke enkeltreguleringsplaner gjelder, regulert med en utnyttingsgrad på 18%, og med en generell mønehøyde på 5,6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det stemmer at reguleringsplanen for Vasetlia hyttegrennd har en mønehøyde på 5,3 meter i de områder av planen der det ikke er tillatt med oppstue, men denne reguleringsplanen er eldre enn kommuneplanen, og kan ikke tillegges avgjørende vekt i forhold til hva framtidens planlegging i tråd med kommuneplanen vil bringe. I planen for Gomostølen Panorama er de mest eksponerte tomtene regulert med 5,7 meter fra **gjennomsnittlig opprinnelig terreng**, noe som i alle fall ikke fører til høyere bygg enn det måling etter **gjennomsnittlig planert terreng** gir. Når det gjelder tomtene der det er foreslått tillatt med oppstue, ligger disse lenger ned i terrenget, og nærmere Gomobu Fjellstue, som har store bygg fra før. Høyden her er nesten identisk med høyden på hytter med tillatt oppstue i Vestre Slidre. Når det gjelder området BAA1, som ligger tett ved Gomobu i en nordvendt skråning, så er det foreslått tillatt mønehøyde på 7,5 meter. Dette på lik linje med andre kombinertområder, der man ønsker tett utbygging. Når det gjelder skiløype, viser en til vurderingene under Vasetløypenes innspill. Administrasjonen foreslår at det innarbeides rekkefølgekrav vedrørende kapasitet på renseanlegget på Vaset. Når det gjelder utbyggingsavtale, så er dette i prosess. En samordning av politikk for avgrensing av utbygging mot fjellet er noe som absolutt bør følges opp, men det er ikke tema i en enkelt reguleringsplan. Konkret om denne utbyggingens høyde i terrenget opp mot fjellet, vises det til eget avsnitt om dette. Det må imidlertid bemerkes at utbyggingsområde for fritidsboliger H62 i Vestre Slidre, også ligger på 980 m.o.h i den sør-vestlige delen. 980 meter er den definerte fjellgrensa i dette området i Vestre Slidre sin arealdel. Denne kota skjærer om lag rett gjennom de to sørligste utbyggingsområdene innenfor reguleringsplan for Gomostølen Panorama. Høyeste del av utbyggingsområdene i Gomostølen Panorama ligger på 986 meter.*

*Vasetløypene SA (26.10.2023):*

1. Skiløype fra Valtjednvegen i retning Saubekken må opparbeides og planeres i minst 8 meters bredde. Løypa må opparbeides med tidligløypestandard av utbygger. Dette må skje før vegbygging og utgraving av de øvre tomtene som grenser inn til dagens

skiløype. Dette kravet må komme inn i utbyggingsavtalen som en rekkefølgebestemmelse.

2. Vasetløypene godtar at nevnte løype kan avvike noe fra det som er markert med gul/grønn farge på kartet, slik at løypa blir liggende godt plassert i terrenget.  
**Administrasjonens kommentar:** *Punktene 1 og 2 fra løypelaget vil bidra til å sikre skiløypenettet i området. Til punkt 1, foreslår administrasjonen å ta inn en ny rekkefølgebestemmelse i planen som følger: «Regulert skiløype innenfor planområdet skal være opparbeidet med tidligløypestandard før den fjerde tomta fradeles i planområdet. Der det er nødvendig av hensyn til utbyggingen å flytte skiløypa fra Valtjednvegen og sør-østover, skal ny løype uansett være opparbeidet med tidligløypestandard før det settes i gang tiltak som er til hinder for løypa slik den går i dag. Løypa skal planeres i en bredde av 8 meter. Løypa kan avvike fra der den vises i plankartet, og legges på LNFR-areal utenfor planområdet, dersom dette er formålstjenlig.»*



3. Vasetløypene godtar at det opparbeides og planeres skiløype mellom Prøvastølvegen og Valtjednvegen som er vist på kartet med grønn skravering. Denne løypa kommer da som erstatning for den løypa som i dag går tvers over myra.  
**Administrasjonens kommentar:** *Administrasjonen mener at dette er et fornuftig grep som vil bidra til å sikre kobling til skiløypenettet i området. Administrasjonen foreslår at det legges inn formål skiløype i plankartet langs med Prøvastølvegen, slik løypelaget har illustrert det med grønn skravering i sin høringsuttalelse. Dette er vist i kartutsnittet over. I tillegg foreslår administrasjonen at det tas inn en ny rekkefølgebestemmelse som følger: «Før tomtene på FBF8 og FBF9 kan fradeles eller bebygges, skal skiløype (SKI2) være anlagt.»*
4. Det er i utbyggingsavtalene til Vestre Slidre kommune formuleringer rundt betaling til Vasetløypene og kjøp av andel. Håper at Nord-Aurdal kommune også legger inn slike



formuleringer. (Hytteforeningen viser til eksempel på formulering, se uttalelse.)  
**Administrasjonens kommentar:** *Grunneierne i dette området vil måtte inngå en utbyggingsavtale med både Nord-Aurdal kommune og Vestre Slidre kommune, da det er Vestre Slidre kommune som vil forsyne planområdet med vann og motta avløpet. Tema som opparbeiding av skiløyper hører også med herunder, men er ikke en del av selve reguleringsplanen.*

*Gomostølen Panorama v/Trygve Granheim (13.10.2023):*

Ber om 20% utnyttelsesgrad, slik som planforslaget la opp til. Kommunen har dispensert fra 15%-regelen før, og mener at regelen bør kunne dispenseres også her. Det er relativt få tomter i hyttfeltet fordi en må ta hensyn til myrområdet. Mange av tomtene er derfor også mindre enn ønskelig av samme grunn. 15%-regelen fører til at vi ikke kan utnytte regelen om maksimal byggeareal for planlagte hytter fullt ut.

**Administrasjonens kommentar:** *Tomtestørrelsene i denne planen ligger på om lag 1 daa. Dette er ikke spesielt små tomter. En utnyttingsgrad på 15% BYA, anses for å måtte være tilstrekkelig i et område som ligger så vidt langt ute i randsonen av utbyggingsområdene for fritidsbebyggelse på Vaset. En nennsom, og litt forsiktig utbygging er etter administrasjonens vurdering klokt her.*

*Gomostølen Sameie (31.10.2023):*

Gomostølen sameie representerer 24 enheter lokalisert sør-vest for Gomobu Fjellstue, mellom området som nå er lagt på høring og Gomobu fjellstue.

1. Viser til tidligere innsendt høringsuttalelse sammen med Vestre Slidre hytteforening i 2020 ang. VA, og kan ikke se at denne er kommentert.

**Administrasjonens kommentar:** *Administrasjonen antar at det her henvises til punktet om vannforsyning, opp til 980 meter. En må påregne eventuell trykkforsterker dersom leveringstrykket fra høydebasseng ikke er stort nok. Dette avklares i VA-planen.*

2. Planforslaget må sikre at dypmyren innenfor planområdet ikke bebygges. I hvilken grad tilsiget til myren vil øke når det bygges rundt med tette flater og drenering mot myren synes lite vurdert. Det foreligger ingen planer eller føringer som reduserer vanntilførsel til myren, og slik vil bebygging av mateområdet til myren formentlig øke tilsiget til myren.

En eventuell økt drenering av myra vil formentlig skape utfordringer lenger nede i vannløpet i tillegg til lokal forringelse av myra.

**Administrasjonens kommentar:** *Det vises her til eget avsnitt om myr, se lenger ned i saksutredningen under «vurdering». Det fremgår også av vurderingen og forslag til vedtak at administrasjonen foreslår å ta ut en del tomter.*

3. Gomostølen Panorama grenser til areal definert som «kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse»; Stølsvidda. Kommunen bør ikke motivere til ytterligere ekspansjon av denne typen bebyggelse helt inntil et sårbart og bevaringsverdig område.

**Administrasjonens kommentar:** *Grensen for UKL/KULA er satt av statlige myndigheter. Dette gjelder både i Nord-Aurdal og i Vestre Slidre. Se under vurderingen av Nord-Aurdal hytteforum sin uttalelse.*

4. Området som søkes regulert ligger på ca. 967-988 m.o.h. Planområdet grenser til Vestre Slidre kommune. I Vestre Slidre er det en lavere grense for hyttebebyggelse enn det man legger opp til i Nord-Aurdal. Dette synes uheldig. Man bør ut fra et bevaringsperspektiv og respekt ovenfor nabokommunen følge den laveste grensen for hyttebygging.

**Administrasjonens kommentar:** *Det vises til vurderingene under uttalelsen fra Vestre Slidre kommune, samt eget avsnitt om bygging opp mot fjellet.*

5. Området er sårbart og har lavere vegetasjon etc. enn det man finner i lavereliggende områder. Bør være særdeles restriktiv med massive inngrep.  
**Administrasjonens kommentar:** *Arealet er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel. Viser ellers til Statsforvalterens uttalelse gjeldende Boreal hei, samt egne avsnitt om bygging opp mot fjellet og myr under vurderingskapittelet.*
6. Hyttene vil bli liggende svært åpent i terrenget. De vil bli mer synlige enn det man ser av hytter lavere nede, hvor det bl.a. er skog. Sameiet mener at oppstugu ikke bør tillates for noen av tomteområdene og at mønehøyden bør holdes så lav som mulig. Gjerne lavere enn det som er foreslått i planforslaget, for å sikre at hyttene ikke fremstår som ruvende og synlige i landskapet.  
**Administrasjonens kommentar:** *Forholdet rundt oppstugu ble drøftet ved første gangs behandling av planforslaget, og politikerne vedtok å legge planen ut med tillatelse til oppstugu. Administrasjonen viser ellers til vurderingene gjort under Vestre Slidre kommunes høringsuttalelse.*
7. Tomtene er relativt store, ca. 1100-1340 m<sup>2</sup>, og således bør utnyttelsesgraden holdes lav. Hvis ikke vil de største hyttene i området tillates plassert helt inn til Stølsvidda (kulturhistorisk landskap). BYA bør være 15% eller lavere. BYA=15% kan avvikes for leilighetsbygg, selv om sameiet prinsipielt er uenig i etableringen fordi landskapet skades unødig.  
**Administrasjonens kommentar:** *Utnyttingsgrad på frittliggende fritidsboliger (FBF1-9) er satt til 15% BYA. Innenfor formålsområde BAA1 tillates det utnyttelsesgrad for fritidsboliger på 20% BYA, men maks 200 m<sup>2</sup> BRA. Her kan det også etableres leilighetsbygg med utnyttelsesgrad 30%. Bakgrunnen for differensieringen av utnyttelsesgrad på fritidsboliger i formålsområdene FBF 1-9 og BAA1 er at administrasjonen mener at område BAA1 tåler en større utnyttelsesgrad og bebyggelse enn i byggeområdene FBF. Område BAA1 ligger grensende til område med allerede etablerte leilighetsbygg. Administrasjonen vurderer at ny bebyggelse her vil føye seg inn som en naturlig del av allerede etablert bebyggelse.*
8. Det forutsettes at kulturminner sikres før utbygging iverksettes.  
**Administrasjonens kommentar:** *Dette er ivare tatt og drøftet under vurderingene til høringsinnspillet fra Innlandet Fylkeskommune.*
9. Det må sikres at miljøvernmessige tiltak er på plass i bestemmelsene, f.eks. at uønsket byggestans pga. svikt i markedet, konkurs eller lignende ikke gjør at området blir stående halvveis opparbeidet med dype sår i landskapet.  
**Administrasjonens kommentar:** *Det er vanskelig å skulle sikre planområdet mot en eventuell konkurs hos utbygger gjennom reguleringsplan.*
10. Område BAA1 er ikke plansatt enda. For sameiet er det vesentlig å få innsyn i detaljene for dette området så snart som mulig, da det er dette området som ligger nærmest sameiet.  
**Administrasjonens kommentar:** *BAA1 er avsatt som et kombinertformål som kan utnyttes på ulike måter. Dette er naturlig når man ønsker høy utnytting, for eksempel i form av leilighetsbygg, slik det er etablert på nabotomta. Det er krav om at det skal utarbeides en situasjonsplan for BAA1 før det kan gis byggetillatelse, jfr. punkt 1.3 og 2.7 i planbestemmelsene. Når tomte eventuelt skal bebygges, vil berørte naboer mv. bli varslet gjennom nabovarsel, og får anledning til å uttale seg til planene.*
11. Det går en skiløype midt i det regulerte området i dag. Det er indikert at det skal etableres en ny skiløype i nabokommunen, men det synes lettvint og lite forpliktende å ikke henvise til konkret trase, avtale eller lignende.  
**Administrasjonens kommentar:** *Viser til administrasjonens kommentar til Vasetløypenes høringsuttalelse lenger opp i saksutredningen.*
12. Skiløype nr. 2 er flyttet noe sørover i forhold til eksisterende trase. Traseen vil ligge i et mer skrånende terreng, høyere oppe. Dette kan skape utfordringer for brukerne, og kanskje også løypemaskinene. Fremtidige traseer må anlegges slik at de passer naturlig inn i terrenget, er lettgånge og tilgjengelige for alle typer brukere. Lages traseene for bratte, skrånende eller lignende vil dette hindre atkomsten for mange til «Stølsvidda» og løypenetten innenfor.



**Administrasjonens kommentar:** Viser til administrasjonens kommentar til Vasetløypenes høringsuttalelse lenger opp i saksutredningen.

13. Vann- og avløp: Alternativ 3 i vann- og avløpsplanen vil medføre arbeid inne på Gomostølen sameie sitt felles areal, med graving og lignende foran garasjer og på interne veger. Det er ikke kjent for styret om rør og lignende er dimensjonert for den økte vannmengden. Det vises i denne forbindelse også til anførsler fra Vestre Slidre hytteforening.

**Administrasjonens kommentar:** Dette med ledningsdimensjon mv. er forhold som må avklares gjennom en detaljert vann- og avløpsplan, som uansett må inngås med Vestre Slidre kommune før utbygging kan starte. Videre er det privatrettslige forhold som ikke vedrører arealplanen dette med tillatelse til å grave på annen manns grunn mv.

Nord-Aurdal hytteforum (01.11.2023):

1. Planleggingen legger til grunn kommuneplanen fra 2014, men siden den gang har samfunnet endret seg mye og blitt vesentlig mer klimabevisst og opptatt av å ta vare på naturen.

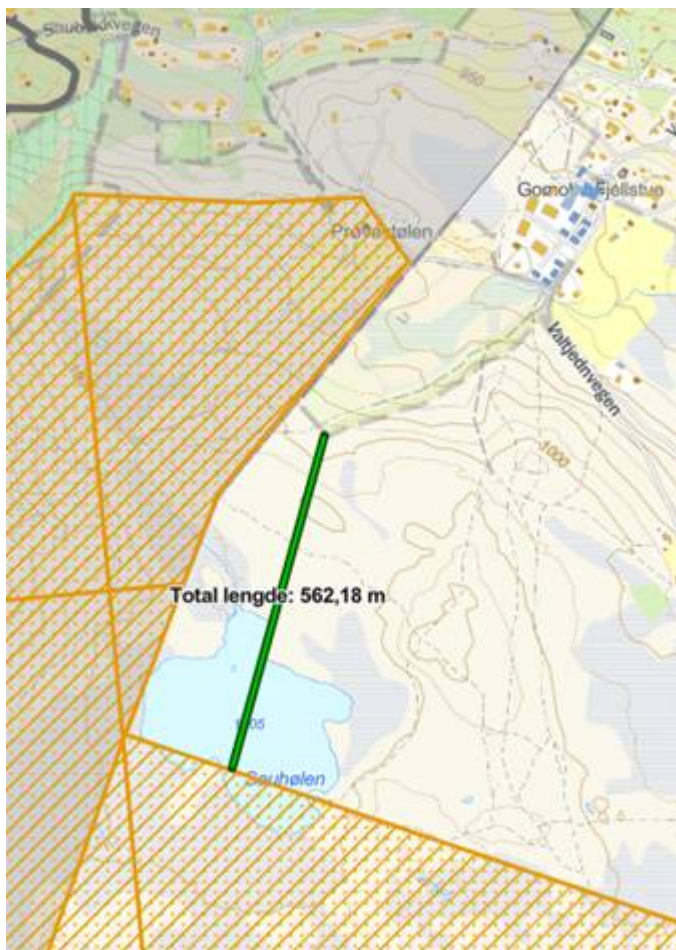
**Administrasjonens kommentar:** Viser til kommentarer til flere av høringsuttalelsene samt vurderingskapittelet gjeldende myr og UKL/KULA.

2. Det planlegges bygging i område mellom 967-988 moh. Dette er høyere enn hva Vestre Slidre kommune godkjenner i sin kommuneplan.

**Administrasjonens kommentar:** Viser til administrasjonens kommentar under Vestre Slidres kommunes høringsuttalelse lenger opp i saksutredningen, samt vurderingskapittelet lenger ned i saken.

3. Er overrasket over at man vil godkjenne bygging av hytter i et nytt ubebygget område, og som vil være innhugg på arealet definert som Stølsvidda. Planområdet ligger i nærheten av Gomobu fjellstue, men det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Planutvalgsleder uttalte til avisa Valdres at utvalget godkjente planen under tvil, og tror at det vil bli mer restriksjoner etter hvert. Hvorfor godkjente utvalget planen når de var i tvil?

**Administrasjonens kommentar:** Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet grenser til, men berører ikke, Stølsvidda (UKL/KULA) i Vestre Slidre. I Nord-Aurdal går grensen for UKL/KULA ovenfor Sauhølen, 500-600 meter sør for planområdet. Utklippet under viser situasjonen ifht. UKL/KULA. Administrasjonen viser ellers til kommentarer til flere av høringsuttalelsene om dette temaet.



4. Bestemmelsen om myr (dypmyr) er utformet slik at det ikke er forbud til graving i myr. Mener at det ikke bør tillates graving i myrområdet, evt. infrastruktur må legges utenom myrområdet.

**Administrasjonens kommentar:** Viser til eget avsnitt om myr under vurderingskapittelet lenger ned i saksutredningen, samt administrasjonens kommentar til Statsforvalterens høringsuttalelse punkt 3.

5. Kommunen bør hensynta de sentrale skiløypene innenfor planområdet. Tomtene FBF6-9 bør utgå.

**Administrasjonens kommentar:** Viser til administrasjonens kommentar til Vasetløypenes høringsuttalelse, samt vurderingskapittelet.

6. Hyttene er planlagt i et helt åpent og relativt flatt terreng. Ber om at det ikke tillates oppstue i planområdet, og maks høyde 5,7 m over gjennomsnittlig terrengnivå. I Vestre Slidre er maksimal høyde 5,6 m.

**Administrasjonens kommentar:** Viser til administrasjonens kommentar under Gomostølen sameies uttalelse punkt nr. 6 og Vestre Slidre kommune sin uttalelse.

7. Ber kommunen sette strengere krav til terrenginngrep, og ber kommunen kontrollere at bestemmelsene ang. opprydding og revegetering følges opp så snart det er mulig å gjennomføre.

**Administrasjonens kommentar:** Med bestemmelsenes krav om at terrengbehandlingen skal skje så skånsom som mulig, samt konkrete bestemmelser om fylling/skjæring på den enkelte tomt, mener administrasjonen at hensynet til terrenginngrep er godt ivaretatt. Oppfølging av opprydding og revegetering er byggesak, og ikke planema.

8. Det står stedsnavn fra andre områder i ROS-analysen (navn fra Aurdalsåsen). Klipp og lim fra andre planer og analyser?

**Administrasjonens kommentar:** Under punkt 5, s. 11, i ROS-analysen er det vist til Danebuvegen og Fetjasetvegen på Aurdalsåsen, som ligger i en annen del av kommunen enn dette planområdet. At det vises til andre vegnavn enn det som faktisk

er gjeldende for planområdet er selvfølgelig uheldig og kan oppfattes som slurv. Administrasjonen mener likevel at ROS-analysen som helhet svarer ut planforslaget greit, da det ellers er tydelig at ROS-analysen gjelder Gomostølen Panorama.

9. Ber om at planforslaget avvises. Sekundært at hyttene bygges så lave som mulig for ikke å bli dominerende i synsbildet.

**Administrasjonens kommentar:** Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommunestyret står likevel selv fritt til å vedta å stanse reguleringsplanprosessen og ved neste revidering av kommuneplanen avsette området til LNFR-formål. Planutvalget har i dette tilfellet valgt å sende reguleringsplanforslaget på høring og offentlig ettersyn, og administrasjonen kan med dette ikke se at politikerne så langt ønsker å stanse planforslaget. Administrasjonen viser for øvrig til våre kommentarer til høringsuttalelser, samt vurdering av forhold til myr og bygging mot fjell under vurderingskapittelet lenger ned i saksutredningen.

#### Vestre Slidre Hytteforening (02.11.2023):

1. Nord-Aurdals kommuneplan fra 2014 er ikke koordinert med kommuneplanen til Vestre Slidre fra 2022.

**Administrasjonens kommentar:** Viser til saksutredningen fra første gangs behandling av planforslaget, sak 032/23, og administrasjonens kommentar til Vestre Slidres høringsuttalelse lenger opp i denne saksutredningen.

2. Vestre Slidre og Nord-Aurdal kommuner definerer starten på Stølsvidda ulikt ved kommunegrensen. Dette er problematisk, spesielt når dette blir brukt som argument for å tillate planforslaget.

**Administrasjonens kommentar:** Stølsvidda er både et utvalgt kulturlandskap (UKL) og kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). Avgrensningen er definert av regionale myndigheter; Statsforvalter, fylkeskommunen, Miljødirektoratet, Landbruksdirektoratet og Riksantikvaren, og det er altså ikke kommunene som har definert denne avgrensningen.

3. Det er flere saksdokumenter til reguleringsplanforslaget. Noen er fra 2020, og bærer delvis preg av å ikke være revidert i forbindelse med nytt reguleringsforslag fra 2023. Situasjonen er endret siden 2020. VSH mener at det burde vært avholdt nytt oppstartsmøte, og unngått dokumenter med selvmotsigelser.

**Administrasjonens kommentar:** Administrasjonen er usikker på hvilke dokumenter hytteforeningen peker til her. Dokumentene som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn høsten 2023, og som altså gjaldt planforslaget, var datert følgende: Bestemmelser 18.09.2023, plankart 08.08.2023, ROS-analyse 08.08.2023, Planbeskrivelse 08.08.2023, overordnet VA-plan – illustrasjon 06.07.2023, Rapport fra Skred AS – nr. 21507-01-1; Overvannshåndtering for reguleringsplan, 21.12.2021.

Det eneste dokumentet som ikke er utarbeidet i 2023 er rapporten om overvannshåndtering. Dette er en faglig rapport utarbeidet av fagkyndige. Rapporten ble ferdigstilt i desember 2021, og er et kunnskaps/grunnlagsdokument for å hensynta overvann i planforslaget som nå foreligger. Administrasjonen kan ikke se at det har vært endringer i planområdet eller andre forhold som gjør at denne rapporten må fornyes.

4. Følgende bør inntegnes i plankartet:
  - Dagens løypekryss og omfattende skiløypenett
  - Dagens stisystem
  - Inntegning av den sammenhengende dypmyra i området i forhold til foreslåtte tomter, veier og tekniske føringer
  - Tydelige kotehøyder
  - Snitt og oppriss av terreng og tillatte volumer, med oversikt over byggehøyder og behov for skjæringer og fyllinger

**Administrasjonens kommentar:** Plankartet skal vise arealbruken/formålene

*innenfor planområdet. Hvilke formål som kan vises i reguleringsplankartet er styrt av plan- og bygningsloven § 12-5 og kartforskriften. Stier, myr, etc. er ikke vanlig å tegne inn i arealplankart, med mindre det skal legges inn særlige hensynssoner med definerte bestemmelser knyttet til disse. Snitt og omriss av terreng, byggehøyder etc. kan vises i illustrasjonsplaner, men er ikke juridisk bindende planer og hører derfor ikke med i et juridisk, bindende arealplankart.*

5. VSH ber om at reguleringsplanforslaget avvises, og grunngir dette gjennom flere punkt.

Dersom dette ikke tas til følge bes det om at planen vedtas med følgende endringer:

Alternativ1: Formålene FBF4-9 og BAA1 tas ut av planen.

Alternativ2: Formålene FBF4, 5, 6 og 8 og vestligste tomt i FBF7 tas vekk. BAA1 reduseres.

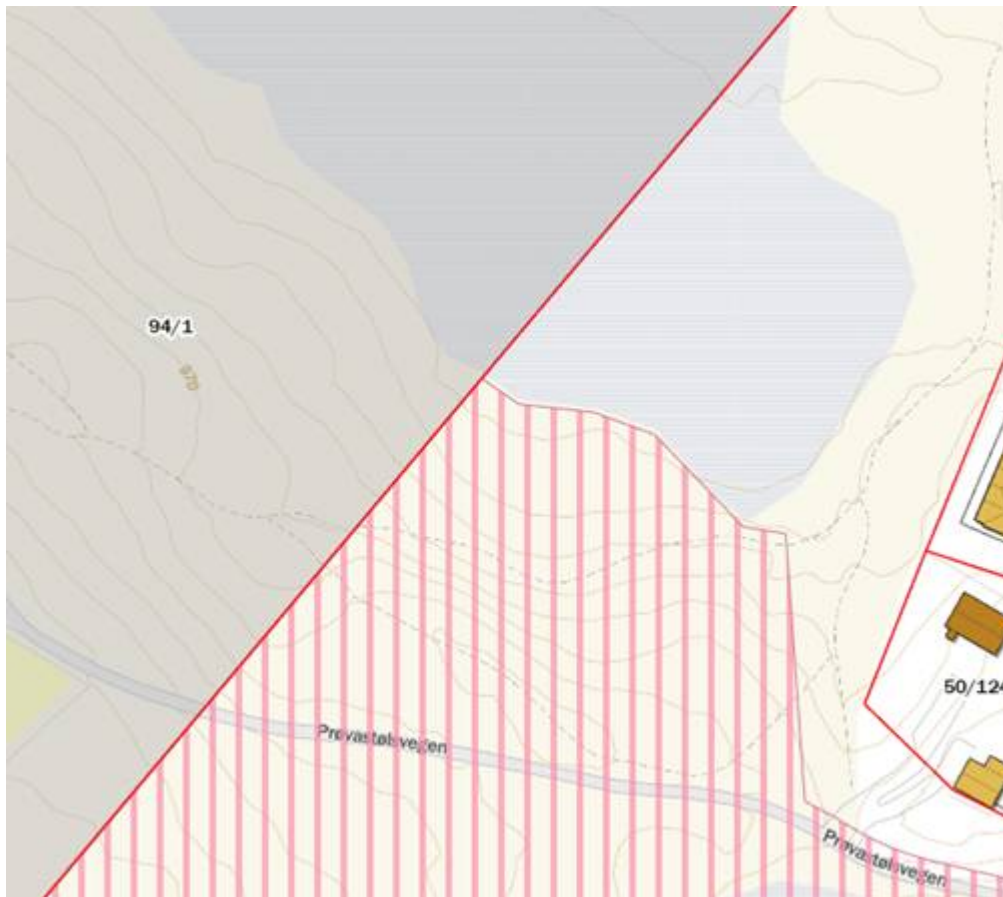
Endringene er grunnlagt gjennom flere punkt i høringsuttalelsen. Administrasjonen viser til høringsuttalelsen i sin helhet vedlagt saken for gjennomgang av argumentene.

**Administrasjonens kommentar:** *Viser til vurderingskapittelet lenger ned i saksutredningen.*

6. VSH har gjennomgått saksdokumentene og har mange punkt som de ønsker å belyse, fjerne eller endre (4xA4-sider). Administrasjonen referer kun til noen av disse punktene i dette sammendraget. Noen av punktene går igjen i denne eller andre høringsuttalelser. VSH stiller seg bak uttalelsen til Nord-Aurdal hytteforening, og har noen punkt som omhandler mye av det samme som NAH uttaler, som f.eks. myr, skiløype, ROS-analyse og oppstue. Administrasjonen viser til vedlagte høringsuttalelse i sin helhet og ber politikerne se gjennom denne. Administrasjonen referer følgende punkt fra uttalelsen som ikke er direkte etterspurt i de andre uttalelsene:

- Den nordligste delen av planområdet (nord for BAA1) går langt ut på en myr. Det er ikke foreslått at den delen som er på myr (nord for BAA1) skal tas ut av område fritidsbebyggelse. Mener at dette burde vært gjort, selv om det ikke er forslag til bebyggelse her.

**Administrasjonens kommentar:** *Det var varslet en større planavgrensning ved varsel om oppstart av planarbeid i 2020. Myren nord for formålsområde BAA1 inngikk den gang i planavgrensningen. Ved utarbeiding av planforslaget ble planområdet redusert, og myrområdet i nord ble da tatt ut. Myren inngår altså ikke i planforslaget som ble behandlet i planutvalget og lagt ut til første gangs høring og offentlig ettersyn i 2023. Myren er utenfor planavgrensningen til planforslaget for Gomostølen Panorama, men grenser til formålsområde BAA1.*



Planavgrensningen i nord (rosastiplet linje) grenser til myr (blå skravur), men myren er utenfor planområdet.

- Utnyttelsesgraden for utleiehytter bør ikke være annen enn for privathytter, da det ikke er begrensning på hvilke hytter som kan leies og kjøpes generelt. Ber om maks BYA=15%. Det bør også inn i bestemmelsene at det skal være 2 biloppstillingsplasser på egen tomt som inngår i utnyttelsesgraden. Maks høyde på alle frittstående hytter bør være 5,2 m.

**Administrasjonens kommentar:** Utnyttelsesgrad for private fritidsboliger, utleiehytter og leilighetsbygg ble omtalt i saksutredningen ved 1.gangs behandling, PU-sak 032/23. Her ble det vedtatt 15% utnyttelsesgrad for frittliggende fritidsboliger, mens det gis tillatelse til 20% utnyttelsesgrad for private- og utleiehytter innenfor kombinertområdet BAA1. Det ble i saksutredningen påpekt at det ikke skal gjøres forskjell på private- og utleiehytter innenfor BAA1, da denne inndelingen er vanskelig å kontrollere. BAA1 er et kombinertområde som administrasjonen mener tåler større utnyttelsesgrad enn i et frittliggende fritidsboligområde, da det her også legges opp til leilighetsbygg. BAA1 ligger grensende til området rundt Gomobu fjellstue. Utnyttelsesgraden for utleiehytter ble redusert fra 30 til 20 % BYA, som er lik BYA som private enkelthytter innenfor BAA1.

Det er i bestemmelsene allerede krav om 2 biloppstillingsplasser for enkelthytter. For leilighetsbygg skal det avsettes parkeringsplasser pr. enhet i henhold til Nord-Aurdal kommunes parkeringsnorm (se forslag til bestemmelser pkt. 3.12 og 3.13).

- Dersom BAA1 skal bebygges bør det kun tillates frittstående hytter for å få en overgang fra Gomobu med høye bygg til friområdet og stølsvidda.
- **Administrasjonens kommentar:** Administrasjonen mener at område BAA1, som ligger nedenfor Prøvastølvegen og tett mot Gomobu Fjellstue, tåler en høyere utnyttelsesgrad enn FBF-områdene. Se administrasjonens kommentar i punktet ovenfor.
- Evt. situasjonsplan for BAA1 skal sendes på ordinær høring til alle berørte parter inkl. hytteforeningene.

**Administrasjonens kommentar:** *Situasjonsplan er del av en byggesak. Byggesaker sendes på høring til berørte naboer, men ikke til lag og foreninger.*

- Hytteforeningen lister opp flere rettelselser og forslag til ROS-analysen og øvrige plandokumenter. Se høringsuttalelsen for detaljer.

**Administrasjonens kommentar:** *En del av forholdene som listes opp er foreslått innarbeidet i planforslaget eller er svart ut i øvrige høringsuttalelser. Administrasjonen mener at planforslaget i sin helhet, med forslag til endringer i vedtaket, danner et godt grunnlag for utbygging i tråd med kommunens overordnede planverk og regionale og nasjonale retningslinjer og lovverk. Enkelte elementer kunne nok med fordel blitt lagt inn eller justert i planbeskrivelsen, men ettersom planforslaget nå går til sluttbehandling mener administrasjonen at noen av momentene ikke er så vesentlige at de må rettes opp/ændres i dokumentene. Antatte vesentlige momenter er for øvrig anbefalt i forslag til vedtak.*

- Ang. overvannshåndtering og anleggelse av ny stikkrenne: Er det sjekket ut med eier av dyrket mark på andre siden at vedkommendes grøft har kapasitet til økte mengder vann eller kan dyrket mark bli ødelagt?

**Administrasjonens kommentar:** *Dette er forhold som må sees på ved detaljprosjektering og i byggesak.*

- Oversikt over lover og forskrifter i planbeskrivelsen: Savner spesifikt de som omhandler bevaring av myr og Riksantikvarens status av Stølsvidda som KULA. Disse bør vektlegges sterkt i planarbeidet.

*UKL/KULA. Det er pr. i dag ingen lov som hindrer nedbygging av myr, men kommunene har fått mer kunnskap om myrens egenskaper i tillegg til at det ligger inne i regjeringens forventninger til kommunene at myr skal bevares i så stor grad som mulig. Administrasjonen viser for øvrig til kommentarer til flere av uttalelsene som omhandler Stølsvidda, og avsnittet om myr under vurdering i denne saksutredningen. Viser også til saksutredningen til 1. gangs behandling av planforslaget sak 032/23.*

- Brannsikkerhet: Det ligger strøm og VA ved Gomobu fjellstue. Men har denne vannforsyningen kapasitet nok (mengde og trykk) i en større brannsituasjon?

**Administrasjonens kommentar:** *Det vil være krav om dette ved detaljprosjektering/byggesak.*

- Det står i planbeskrivelsen at eksisterende stier og løyper skal vernes. Dette vises ikke i planforslaget.

**Administrasjonens kommentar:** *Stier og løyper er ikke vernet, men de er hensyntatt i planforslaget.*

- VSH peker på snøskavl ovenfor KV4. Denne kan utgjøre ras. Er det sett på dette?

**Administrasjonens kommentar:** *Planområdet berøres ikke av noe aktsomhetskart for skred verken innenfor eller grensende til planområdet. Administrasjonen anser faren for ras fra snøskavlen som liten.*

- Det står i beskrivelsen at det er stor etterspørsel etter hytter i området. Det er nylig godkjent over 100 nye hyttetomter i nærheten. Argumentet er derfor ikke godt.

**Administrasjonens kommentar:** *Området er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er dermed i tråd med formålet i kommunens overordnede plan.*

*Svein Korperud (02.11.2023) – Deltidsinnbygger i Vasetlia:*

Planforslaget kommer i konflikt med eksisterende tur- og løypenett og myrområde. Kommunen må heller prioriterer utbygging i regulert område Gomostølen hyttegrend.

Mener at planforslaget må avvises. Eventuelt modifiseres betraktelig, og at det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at utbygging ikke kan igangsettes før regulerte områder er utbygd.



**Administrasjonens kommentar:** Administrasjonen viser til kommentarene under de øvrige høringsuttalelsene, samt egne avsnitt om bygging mot fjellet og myr under vurderingskapittelet.

Ole Jacob F. Nilsen (gbnr. 50/113):

1. Etterspør habiliteten til Trygve Granheim som folkevalgt og tiltakshaver.  
**Administrasjonens kommentar:** Det er kommunestyret som avgjør om en politiker er habil. Til informasjon er Trygve Granheim ikke lenger folkevalgt etter at nytt kommunestyre ble konstituert høsten 2023.
2. Gomostølen Panorama AS er utbygger. AS er en konstruksjon og utgjør økonomisk risiko. Egenkapitalen i selskapet er ikke god, noe kommunen må kjenne til.  
**Administrasjonens kommentar:** En reguleringsplan skal ta stilling til hvilke formål som kan tillates innenfor et areal. En slik vurdering er uavhengig av eierskap eller økonomi.
3. Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan likevel velge å trekke ut planområdet og bestemme at området ikke skal bebygges.  
**Administrasjonens kommentar:** Det er riktig at planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, - og at politikerne avgjør tillatt arealbruk innenfor planområdet. Selv om planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i overordnet plan, kan kommunestyret vedta å stanse reguleringsplanprosessen og ved neste revidering av kommuneplanen avsette området til LNFR-formål. Planutvalget har i dette tilfellet valgt å sende reguleringsplanforslaget på høring og offentlig ettersyn, og administrasjonen kan med dette ikke se at politikerne så langt ønsker å stanse planforslaget. Administrasjonen viser for øvrig til våre kommentarer til høringsuttalelser, samt vurdering av forhold til myr og bygging mot fjell under vurderingskapittelet lenger ned i saksutredningen.
4. Planområdet består av et stort myrområde. Planforslaget legger til rette for å forsøke å unngå bygging i myr. Det er sannsynligvis ikke mulig å unngå bygging i myren.  
**Administrasjonens kommentar:** Administrasjonen viser til avsnittet om myr i vurderingskapittelet lenger ned i saksutredningen.
5. Det planlegges adkomst fra Prøvastølsvegen og området nord for denne veien. Kan ikke se hvor denne veien skal gå?  
**Administrasjonens kommentar:** Det er ikke definert hvor avkjøring til området BAA1 skal gå. Dette blir del av rammesøknad med situasjonsplan på et senere tidspunkt, når det søkes om tillatelse til å starte utbygging.
6. En av de mest benyttede skiløypene i hele området blir lagt om ved et pennestrøk. Skiløypen blir brattere og dårligere enn slik den er i dag.  
**Administrasjonens kommentar:** Viser til høringsuttalelsen til Vasetløypene og administrasjonens kommentarer til denne lenger opp i saksutredningen.
7. VA-anlegget nede på Vaset har vært ute av kontroll.  
**Administrasjonens kommentar:** Det foreslås tatt inn en rekkefølgebestemmelse om dette. Se under Vestre Slidre kommune sin uttalelse.
8. Hvor mange nye enheter er prosjektert for området nord for Prøvastølsvegen?  
**Administrasjonens kommentar:** Om BAA1 vises det til vurderingen under Vestre Slidre Hytteforening sin uttalelse.
9. En eventuell utbygging av området vil ikke innebære en forskjønnelse av Gomobuområdet. Økonomi/penger er eneste målet for utbyggingen.  
**Administrasjonens kommentar:** En viser til vurderingene under de øvrige høringsinnspillene, samt egne avsnitt om bygging mot fjellet og myr. Viser også til administrasjonens kommentar under punkt 2 i denne uttalelsen.

Naturvernforbundet (02.11.2023):

Ber om at en utbygging av foreslått planområde skrinlegges, og viser blant annet til Kommunal- og distriksdepartementets budskap i statsbudsjettet for 2024 om fritidsbebyggelse.

Utbyggingen kan ta hull på et nytt høytliggende område med negative konsekvenser for både kulturlandskap og naturverdier mot Stølsvidda. Arealendringer utgjør den største trusselen for naturtap, og mener at kommunenes arealplanlegging må baseres på arealnøytralitet.

**Administrasjonens kommentar:** Vi viser til kommentarene til de øvrige høringsuttalelsene, samt egne avsnitt om bygging mot fjellet og myr i vurderingskapittelet under.

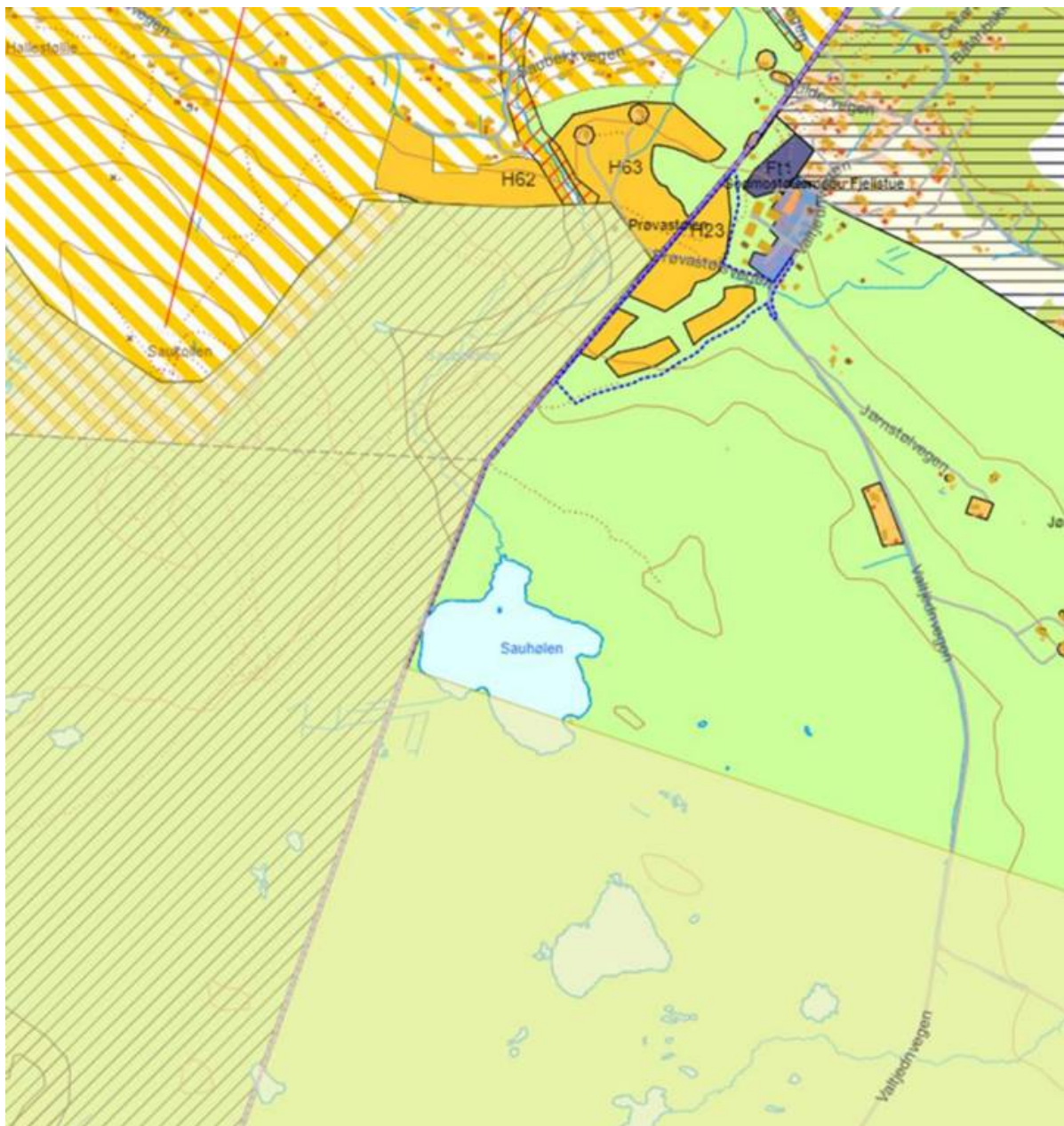
### **Vurdering:**

Flere av høringsuttalelsene tar opp de samme temaene. Administrasjonen svarer derfor ut noen av disse samlet. En del av temaene i uttalelsene er også gjort rede for i saksutredningen til 1. gangs behandling av planforslaget, sak 032/23, vedlagt. Administrasjonen anbefaler at kommunestyret leser gjennom også denne for mer historikk og informasjon om forhold ved planområdet.

### **Stølsvidda (UKL/KULA)**

Svært mange av uttalelsene viser til Stølsvidda (Utvalgt kulturlandskap (UKL) og Kulturhistorisk Landskap av nasjonal interesse (KULA)) og utbyggingshøyden for fritidsbebyggelse i Vestre Slidre kommune. Disse uttalelsene er relativt massive.

Som administrasjonen påpekte i sak 032/23, ligger planområdet grensende til Stølsvidda innenfor Vestre Slidre kommune. Grensen til Stølsvidda innenfor *Nord-Aurdal kommune* ligger ca. 600 m. sør for planavgrensningen til Gomostølen Panorama, ved Sauhølen. Avgrensningen til Stølsvidda (UKL/KULA) er definert av Innlandet fylkeskommune, Statsforvalter i Innlandet, Miljødirektoratet, Landbruksdirektoratet og Riksantikvaren. Det er altså myndigheter som har definert denne avgrensningen, og ikke kommunene selv. Den enkelte kommune skal videre forvalte sitt areal med utgangspunkt i den kunnskap som kommunen besitter. For Nord-Aurdal kommune sin del er det i dette planforslaget spesielt forhold til kulturminne, myr og naturtypen Boreal hei som er viktig å avklare og sette søkelys på, da planforslaget påvirker dette direkte. Stølsvidda ligger utenfor planavgrensningen, og er derfor et forhold som ikke blir direkte påvirket av reguleringsplanforslaget. Samtidig grenser vi til en nabokommune som også har Vaset som satsningsområde, og det er derfor viktig og hensiktsmessig å samarbeide og ha dialog om rammer rundt hytteutviklingen i disse områdene. Dette gjelder for eksempel tillatt utbyggingshøyde, skiløypetraseer, osv. At hensynssonen for Stølsvidda går helt inntil Nord-Aurdal kommune sin grense er av en annen art, som verken Nord-Aurdal eller Vestre Slidre kommune styrer over. Vestre Slidre kommune må forholde seg til sin avgrensning av Stølsvidda, på samme måte som Nord-Aurdal forholder seg til avgrensningen gitt i vår kommune. Også i Vestre Slidre ligger det utbyggingsområder i deres kommuneplan helt inntil grensen for Stølsvidda UKL.



*Utsnittet viser planområdet for Gomostølen Panorama, sett i sammenheng med hensynssone for kulturmiljø; Stølsvidda UKL/KULA (lysegul gjenskinnsone), og fremtidige utbyggingsområder i kommuneplanen til Vestre Slidre kommune. Mørk gul viser avsatte områder til fremtidig utbygging, gul/hvit skraverte områder viser gjeldende reguleringsplaner.*

### **Bygging opp mot fjellet**

Som administrasjonen viste til i saksutredningen i sak 032/23, og som også flere påpeker i sine høringsuttalelser, så foreslås det utbygging i et høyereliggende område i Nord-Aurdal kommunes kommuneplan enn det som tillates i Vestre Slidres kommuneplan. Den vedtatte fjellgrensa i Vestre Slidre sin kommuneplan ligger på 980 meter over havet, mens øverste del av utbyggingsarealene i Gomostølen panorama ligger på 986 meter. Som vist foran, gjør imidlertid UKL Stølsvidda at utbyggingsgrensen i Vestre Slidre går noe lavere enn 980 meter akkurat på grensen mot Nord-Aurdal.

Det som imidlertid har blitt klart nå, og som man ikke var oppmerksom på ved 1. gangs behandling av planen, er at byggeområdet FBF6 går høyere opp i terrenget enn det arealet som er avsatt i kommuneplanen viser. Dette gjelder også for så vidt en mindre del av

byggeområdet FBF5. Se utsnitt som viser planforslaget med kommuneplanen (gulorange) under.

Viser til administrasjonens konklusjon gjeldende dette forholdet lenger ned i saksutredningen.



Utsnittet viser reguleringsplanforslaget sett i forhold til avgrensninger i kommuneplanens arealdel (vist med gulorange farge).

## Myr

En stor del av planområdet består av en dypmyr. De siste årene har vi fått mer kunnskap nasjonalt om myrens betydning for natur og klima, og viktigheten av å bevare disse intakt. Planforslaget søker i stor grad å unngå tiltak i myr, ved å legge atkomstveger og fritidsbebyggelse med byggegrenser utenfor myren. I bestemmelsene til planforslaget, punkt 2.2., står det følgende:

*«Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken. Ved framføring av infrastruktur skal en i størst mulig grad unngå graving i myr.*

*Dersom det må anlegges infrastruktur i myr, så skal dette gjøres på en slik måte at myrens egenskaper som fordrøyningsbasseng opprettholdes og at drenering unngås.»*

Flere, både myndigheter, organisasjoner og privatpersoner, har uttalt seg til planforslaget om myren og ber om at det legges enda sterkere føringer for myrarealet enn det planforslaget legger opp til. Statsforvalter anbefaler konkret at det presiseres i planbestemmelsene (fellesbestemmelsene) at det ikke skal gjøres inngrep i myrområdene, og at det innarbeides i fellesbestemmelsene 2.2 at infrastruktur (VA) legges i tilknytning til atkomstvegen, slik at man helt unngår inngrep i myr. Dette forholdet er tatt inn i forslag til vedtak.

## Konklusjon

Som det framkommer foran, er det kommet inn mange negative uttalelser til planforslaget, både fra private og myndigheter. Dette gjelder spesielt forhold vedrørende bygging opp mot fjellet og i myrområder. Administrasjonen vurderer det slik at man bør fjerne de tomtene som kommer i størst konflikt med disse hensynene, og anbefaler følgende:

Byggeområdene FBF4 og FBF5, som utgjør hver sin tomt, ligger alene, sør-vest i planområdet. Her må man krysse over myr med veg for å komme til tomtene. Å anlegge veg

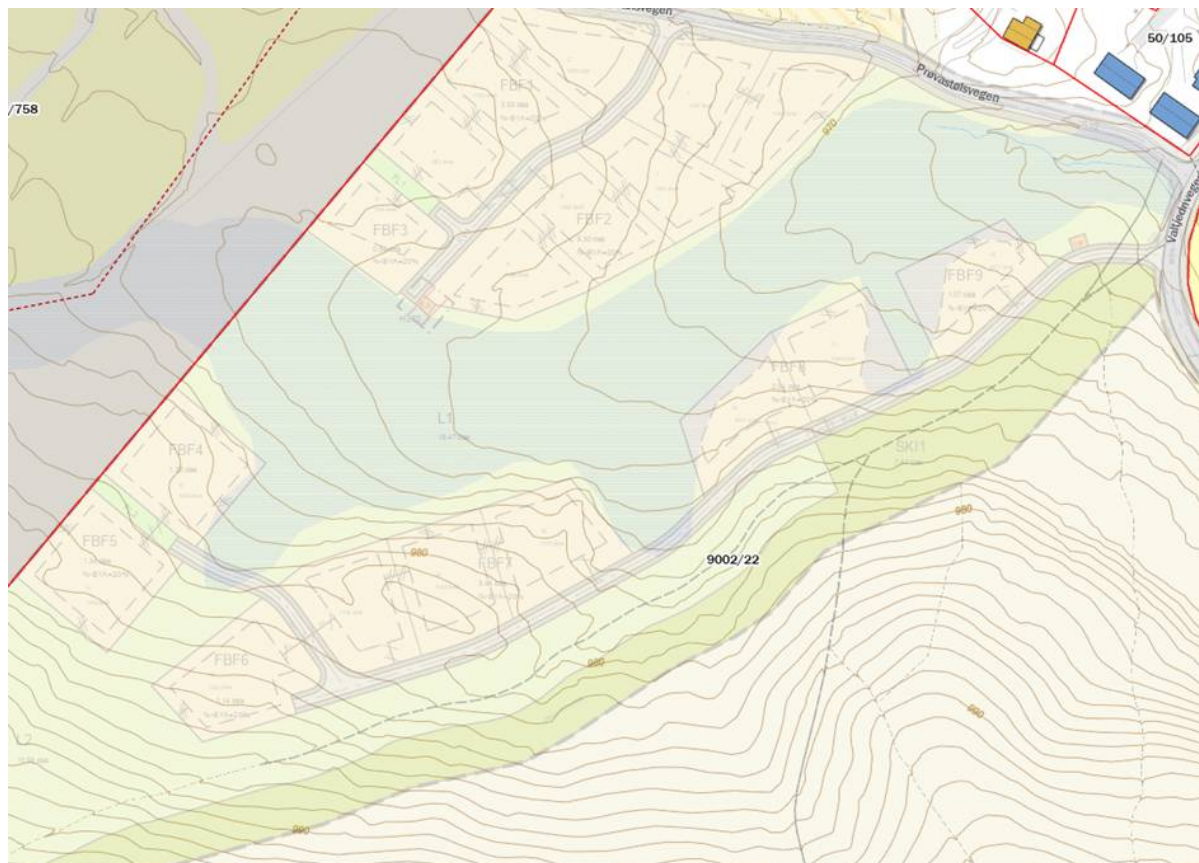


på myr trenger i og for seg ikke være så kritisk, dersom dette blir gjort på rett måte. Det som imidlertid er mer kritisk, er at infrastruktur som strøm og VA må graves ned. I tillegg må man grave nord-østover, på nordsiden av FBF7, for å kunne få til avløp med selvfall. Administrasjonen foreslår derfor at disse tomtene tas ut av planen.

Byggeområdet FBF6, som utgjør en tomt, ligger med om lag 30% av tomtearealet utenfor avsatt areal i kommuneplanens arealdel. Denne tomten er også den som ligger høyest i terrenget. På bakgrunn av dette, foreslår administrasjonen å ta ut denne tomten.

Også byggeområdet FBF7, som består av tre tomter, blir liggende som en «satellitt» et godt stykke i terrenget ovenfor de resterende tomtene. Tomtene ligger relativt eksponert til oppe på en liten høyde. Disse tomtene berører også i større grad skiløypa enn de som ligger lenger ned, ettersom terrenget starter å få større sidehelling her. Adkomsten vil også berøre utkanten av myra. På bakgrunn av dette, foreslår administrasjonen å ta ut disse tre tomtene fra planforslaget.

Tomtene som ligger på formålsområde FBF8 og FBF9, er heller ikke uproblematiske. Som utsnittet under viser, går myra inn på alle disse tomtene. Myren vises med blågrå, mørkere skravur. Avgrensingen fra myra er hentet fra økonomisk kartverk (ØK). For å unngå tiltak innenfor myren, er byggegrensene på disse tomtene lagt inntil myravgrensingen. Det er en løsning, men uten at administrasjonen vil hevde at den er optimal. Adkomsten mellom FBF9 og FBF8, vil også berøre myra. Dagens skiløype går der disse tre tomtene er plassert. Dersom byggeområdene FBF4-FBF7 vedtas tatt ut av planen, så kan imidlertid skiløypa legges om til å gå på nordsiden av disse tomtene, før den går inn på dagens trase. Ut over dette, så ligger tomtene lavere enn den før omtalte fjellgrensen i Vestre Slidre, og nærmere Gomobu Fjellstue og Valtjednvegen. De blir derfor ikke så perifert beliggende som FBF4-FBF7, selv om de selvsagt blir liggende som tre tomter for seg selv. Administrasjonen har ikke foreslått å ta disse tre tomtene ut av planen, men politikerne står fritt til å vedta også disse tomtene fjernet fra planen.



Utsnittet over viser planforslaget lagt oppå et grunnkart som viser 1-meters høydekoter. Terrenget stiger mot sør. 980-koten, som er satt som fjellgrense i Vestre Slidre i dette området, går midt over byggeområdene FBF4 og FBF7. Utsnittet viser også hvordan byggegrensene er lagt mot myrfiguren på byggeområdene FBF8 og FBF9 i øst.



Utklippet over viser hvilke tomter som administrasjonen foreslår at tas ut av planforslaget.

Administrasjonen vurderer at de endringene som er foreslått i saksutredningen ikke er av en så vesentlig karakter at det medfører krav om ny høring og offentlig ettersyn. Med bakgrunn i de uttalelser som har kommet inn til høring og offentlig ettersyn av planforslaget, samt administrasjonens vurderinger av disse, anbefaler administrasjonen at kommunestyret vedtar planforslaget med endringer listet opp i forslag til vedtak.

### Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Gomostølen Panorama, planID 3451DR276, med følgende endringer:

1. Byggeområdene FBF4 og FBF5 tas ut av plankartet, sammen med adkomstvegen til disse og formålsområde FL2. Arealet erstattes med LNFR-formål.
2. Byggeområdet FBF6 tas ut av plankartet, sammen med adkomstvegen til denne. Arealet erstattes med LNFR-formål.
3. Byggeområdet FBF7 tas ut av plankartet, sammen med adkomstvegen. Adkomstvegen avsluttes ved FBF8. Arealet erstattes med LNFR-formål.
4. Planbestemmelsene knyttet til de tomtene som tas ut av plankartet, fjernes.



5. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse pkt. 1.4 i bestemmelsene:  
*«Det kan ikke foretas inngrep innenfor arealene BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gitt melding om ferdigstilt arkeologisk utgraving.»*
6. Bestemmelsene pkt. 7.1 endres til følgende:  
*«Det tillates ikke søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gjennomført arkeologisk utgraving av kulturminne med ID 275652, gjennomført av kulturminnemyndigheten.»*
7. Det legges inn følgende to tillegg i rekkefølgekrav §1.1:  
*«Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen.»* og  
*«Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette.»*
8. Planbestemmelsene § 2.2 endres til følgende: *"Høyspent og lavspent strømtilførsel skal legges som kabler i bakken. Graving i myr skal unngå. Alt ledningsnett, herunder strøm, VA, fiber mm, skal legges i tilknytning til adkomstveger, eller på annet egnet areal som ikke berører myr."*
9. Det legges inn ny rekkefølgebestemmelse som følger:  
*«Regulert skiløype innenfor planområdet skal være opparbeidet med tidligløypestandard før den fjerde tomte fradeles i planområdet. Der det er nødvendig av hensyn til utbyggingen å flytte skiløypa fra Valtjednvegen og sør-østover, skal ny løype uansett være opparbeidet med tidligløypestandard før det settes i gang tiltak som er til hinder for løypa slik den går i dag. Løypa skal planeres i en bredde av 8 meter. Løypa kan avvike fra der den vises i plankartet, og legges på LNFR-areal utenfor planområdet, dersom dette er formålstjenlig.»*
10. Det legges inn nytt formål skiløype i plankartet langs med Prøvastølvegen som vist i høringsuttalelse fra Vasetløypene som SKI2. Det legges samtidig inn følgende rekkefølgebestemmelse knyttet til denne løypa: *«Før tomtene på FBF8 og FBF9 kan fradeles eller bebygges, skal skiløype (SKI2) være anlagt.»*

## **Planutvalget 08.02.2024:**

### **Behandling:**

Repr. Sørli reiste spørsmål om han er inhabil i saken. Planutvalget vedtok at Sørli er inhabil. Sørli fratradte møtet under behandling av saken.

#### Forslag fra Inger Torun Klosbøle:

Tomtene på arealformålene FBF4-FBF7 opprettholdes.

Tomtene 11 og 12 på arealformålene FBF5 og FBF6 begrenses slik at tomtearealet holder seg innenfor avsatt areal i kommuneplanens arealdel.

Avløp for FBF4 og FBF5 må løses med pumpestasjon, slik at VA-ledninger for FBF4-FBF7 legges i veien KV4.

#### **Votering:**

Administrasjonens forslag til vedtak pkt. 1-4 ble satt opp mot forslag fra Inger Torun Klosbøle.

Inger Torun Klosbøles forslag ble vedtatt (enstemmig, 6 stemmer).

Det ble deretter votert over administrasjonens forslag til vedtak pkt. 5, 6, 7, 9 og 10.

Administrasjonens forslag ble vedtatt (enstemmig, 6 stemmer).

Det ble til slutt votert særskilt over administrasjonens forslag til vedtak pkt. 8.

Administrasjonens forslag falt (enstemmig, 6 stemmer)

### **PU- 001/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Gomostølen Panorama, planID 3451DR276, med følgende endringer:

1. Tomtene på arealformålene FBF4-FBF7 opprettholdes.  
Tomtene 11 og 12 på arealformålene FBF5 og FBF6 begrenses slik at tomtearealet holder seg innenfor avsatt areal i kommuneplanens arealdel.  
Avløp for FBF4 og FBF5 må løses med pumpestasjon, slik at VA-ledninger for FBF4-FBF7 legges i veggen KV4.
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse pkt. 1.4 i bestemmelsene:  
*«Det kan ikke foretas inngrep innenfor arealene BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gitt melding om ferdigstilt arkeologisk utgraving.»*
3. Bestemmelsene pkt. 7.1 endres til følgende:  
*«Det tillates ikke søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gjennomført arkeologisk utgraving av kulturminne med ID 275652, gjennomført av kulturminnemyndigheten.»*
4. Det legges inn følgende to tillegg i rekkefølgekrav §1.1:  
*«Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen.»* og  
*«Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette.»*
5. Det legges inn ny rekkefølgebestemmelse som følger:  
*«Regulert skiløype innenfor planområdet skal være opparbeidet med tidligløypestandard før den fjerde tomte fradeles i planområdet. Der det er nødvendig av hensyn til utbyggingen å flytte skiløypa fra Valtjednvegen og sør-østover, skal ny løype uansett være opparbeidet med tidligløypestandard før det settes i gang tiltak som er til hinder for løypa slik den går i dag. Løypa skal planeres i en bredde av 8 meter. Løypa kan avvike fra der den vises i plankartet, og legges på LNFR-areal utenfor planområdet, dersom dette er formålstjenlig.»*
6. Det legges inn nytt formål skiløype i plankartet langs med Prøvastølvegen som vist i høringsuttalelse fra Vasetløypene som SKI2. Det legges samtidig inn følgende rekkefølgebestemmelse knyttet til denne løypa: *«Før tomtene på FBF8 og FBF9 kan fradeles eller bebygges, skal skiløype (SKI2) være anlagt.»*

**Kommunestyret 15.02.2024:**

### **Behandling:**

Endringsforslag , foreslått av Marit Nythun Utheim, Miljøpartiet De Grønne

1. Byggeområdene FBF 4,5,6,7 tas ut av plankartet, sammen med adkomstveien til disse.
2. Byggeområdene FBF 8,9 tas ut av plankartet sammen med adkomstveien til disse.
3. Planens yttergrense reduseres til å gjelde de gjenværende byggeområdene med tilhørende adkomstveier. Bestemmelsene endres iht vedtaket.

Repr. Sørli spurte seg inhabil da han er grunneier i planområdet. Han ble enstemmig (20 stemmer) kjent inhabil

Forslag til vedtak fra planutvalg mot endringsforslag: 17 stemmer for, tre stemmer mot (20 stemmer)

### **KS- 013/24 Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret reguleringsplan for Gomostølen Panorama, planID 3451DR276, med følgende endringer:

1. Tomtene på arealformålene FBF4-FBF7 opprettholdes.  
Tomtene 11 og 12 på arealformålene FBF5 og FBF6 begrenses slik at tomtearealet holder seg innenfor avsatt areal i kommuneplanens arealdel.  
Avløp for FBF4 og FBF5 må løses med pumpestasjon, slik at VA-ledninger for FBF4-FBF7 legges i veggen KV4.
2. Det legges inn følgende rekkefølgebestemmelse pkt. 1.4 i bestemmelsene:  
*«Det kan ikke foretas inngrep innenfor arealene BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gitt melding om ferdigstilt arkeologisk utgraving.»*

3. Bestemmelsene pkt. 7.1 endres til følgende:  
*«Det tillates ikke søknadspliktige tiltak innenfor formålsområde BAA1, KV2/AVT og tomt 1 og 6 innenfor byggeområde FBF2 før det er gjennomført arkeologisk utgraving av kulturminne med ID 275652, gjennomført av kulturminnemyndigheten.»*
4. Det legges inn følgende to tillegg i rekkefølgekrav §1.1:  
*«Før det gis byggetillatelse innenfor planen, skal VA-planen være godkjent av kommunen.»* og  
*«Det er en forutsetning for å tillate tiltak som innebærer påkobling til VA-nettet, at renseanlegget i Vestre Slidre har god nok kapasitet til dette.»*
5. Det legges inn ny rekkefølgebestemmelse som følger:  
*«Regulert skiløype innenfor planområdet skal være opparbeidet med tidligløypestandard før den fjerde tomte fradeles i planområdet. Der det er nødvendig av hensyn til utbyggingen å flytte skiløypa fra Valtjednvegen og sør-østover, skal ny løype uansett være opparbeidet med tidligløypestandard før det settes i gang tiltak som er til hinder for løypa slik den går i dag. Løypa skal planeres i en bredde av 8 meter. Løypa kan avvike fra der den vises i plankartet, og legges på LNFR-areal utenfor planområdet, dersom dette er formålstjenlig.»*
6. Det legges inn nytt formål skiløype i plankartet langs med Prøvastølvegen som vist i høringsuttalelse fra Vasetløypene som SKI2. Det legges samtidig inn følgende rekkefølgebestemmelse knyttet til denne løypa: *«Før tomtene på FBF8 og FBF9 kan fradeles eller bebygges, skal skiløype (SKI2) være anlagt.»*