



## Nord-Aurdal kommune

**Sak:** 16/1094  
**JournalpostID:** 18/851  
**ArkivID:** PlanID -  
0542DR222, K2 -  
L12  
**Saksbehandler:** Eirik Olav Fauske  
Steinde  
**Dato:** 31.01.2018

### Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
002/18	Planutvalget	08.02.2018
001/18	Kommunestyret	15.02.2018

### Detaljregulering Stølsdokken hyttegrend

#### Vedlegg:

31.01.2018	Plan og oppmåling Valdres AS Stølsdokken fjellhotell	184025
31.01.2018	Reguleringsplan for Stølsdokken hyttegrend i Nord-Aurdal kommune - høringsmerknad	184026
31.01.2018	Uttale til reguleringsplan 0542DR222 ved Stølsdokken Fjellhotell i Nord-Aurdal kommune	184027
31.01.2018	Detaljreguleringsplan 054DR222 for Stølsdokken Fjellhotell - høringsvar	184028
31.01.2018	Sjekkliste for reguleringsplan	184029
31.01.2018	NVEs svar - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for gbnr 82/61 og 82/2 ved Stølsdokken Fjellhotell	184030
31.01.2018	Reguleringsplan Stølsdokken hyttegrend - Høring	184031
31.01.2018	Utbygging på Stølsdokken Nord/Aurdal kommunue	184033
01.02.2018	Reguleringsplan 0542DR222 Stølsdokken hyttegrend til offentlig ettersyn - Uttalelse fra Oppland fylkeskommune	184163
01.02.2018	Reguleringsplan for Stølsdokken	184166
01.02.2018	Hallinghøgdsvegen - Vegrett	184167
01.02.2018	Svennes Sameige	184169
01.02.2018	Flomvurdering av Stølsdokken Hyttegrend	184168
31.01.2018	7-0542DR222-Formannskapets-behandling	184041
31.01.2018	8-0542DR222-Planutvaalgets-behandling	184042
01.02.2018	Planbeskrivelse	184148
01.02.2018	Plankart-KS	184149
01.02.2018	Bestemmelser-KS	184176

#### Saksopplysninger:

Formannskapet behandlet i møte den 19.2.2015 en søknad fra eier av Stølsdokken Fjellhotell om å få etablere 8 - 10 hyttetomter inntil hyttefelt, trinn 1, på Sanderstølen. Det ble fattet følgende vedtak:

*Formannskapet viser til søknad om omdisponering av ca. 12 daa ved Stølsdokken fjellhotell, gnr 82 bnr 61. Etter utvalgets vurdering er fordelene ved å åpne for endret arealbruk vesentlig større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Under forutsetning av at det ved varsling av oppstart av planarbeid ikke reises*

*innsigelser eller svært alvorlige motforestillinger til å endre arealbruken vil formannskapet anbefale at arbeid med en detaljregulering for inntil 10 fritidseiendommer på eiendommen videreføres.*

Planarbeidet ble varslet på vanlig måte den 31. mai 2016 med annonse i avisa og direkte varsling av naboer, berørte og offentlige instanser med mer.

I planbeskrivelsens pkt. 7 er de innkomne innspillene oppsummert og kommentert av utbyggers plankonsulent:

### **7. Innspill til oppstartvarsel**

**(Innspillene er oppsummert og kommentert)**

Følgende innspill kom inn etter varslet oppstart:

#### **Direktoratet for mineralforvaltning, 31.05.2016**

Har ingen merknader.

#### **Fylkesmannen i Oppland, 29.06.2016**

- Planavgrensningen er lite detaljerte og det kan se ut som planområdet overlapper med reguleringsplanen for Sanderstølen hyttegrend.

*Planområdet overlapper ikke med Sanderstølen hyttegrend. Planområdet overlapper med reguleringsplanen for Sanderstølen (ID 0542R145). Grunnen til denne overlappingen er tidligere usikre grenser som nå er avklart.*

- Mener det er uheldig å avvike fra kommuneplanen, og at området bør vurderes sammen med planarbeidet for Sanderstølen hyttegrend. Det bør gjøres en vurdering av utbyggingsbehovet.

*Planen for Sanderstølen Hyttegrend (ID 0542DR222).*

*Behovet for utbygging er etter planleggers mening, relativt stort. Å drive et fjellhotell i dagens marked er ikke enkelt, spesielt ikke økonomisk sett.*

*Utbygging av området vil styrke næringsgrunnlaget til driften av hotellet, ikke bare med tomtesalg, men også med økt trafikk. Hele området ved Sanderstølen har de senere årene fått en ny giv. Nesten alle tomtene i reguleringsplanen for Sanderstølen er nå solgt og bebygd.*

- Det må gjøres rede for virkninger av planforslaget i planbeskrivelsen.

*Dette er med i planbeskrivelsen.*

#### **Oppland Fylkeskommune 20.06.2016**

- **Medvirkning i planprosessen**

*Planen er varslet alle berørte naboer og offentlige organisasjoner.*

*Stølsdokken har et tett samarbeid med Sanderstølen i planarbeidet, som har resultert i samarbeid om miljøpunkt, vann og avløp og utforming av ny avkjørsel.*

- **Henviser til veilederen for planlegging av fritidsbebyggelse som gir gode råd angående landskapsutforming. Bestemmelsene bør hindre store terreng inngrep**

*Bestemmelsene er tilpasset slik at store terrenginngrep skal unngås. Det er blant annet satt en maks grense på 1m oppfylling av terrenget*

- **Parkeringsareal skal medregnes i BYA**

*Bestemmelsene ivaretar dette*

- **Levering av Sosi-fil**

*Sosifil ligger ved planen*

- **Om det blir funnet kulturminner skal de straks varsles**

*Dette er ivare tatt i bestemmelsene*

### **Nils Henrik Aspelin, 28.06.2016**

- Utbyggingen vil påvirke fugle- og dyrelivet i området negativt.

Planen vil påvirke elgtrokket og fortrenge storfuglen i området.

Utbyggingen må ivareta viltet og jaktinteressene i området.

Det nevnes også erstatning for tap av verdier til rettighetshaverne i området.

*Planens påvirkning av fugle- og dyrelivet er beskrevet i planprosessen. Når det gjelder evt. erstatning til rettighetshaverne i området, er dette av privatrettslig karakter, og ikke vurdert i planarbeidet.*

### **VKR, 21.06.2016**

- Eget miljøpunkt er opparbeidet hos Sanderstølen Utvikling AS.

### **Wenke og Per Dæhli, 19.06.2016**

- Stiller seg undrende til at et område som er avsatt til LNF reguleres til fritidsbebyggelse.

*Oppstart av planarbeid er anbefalt av kommunen.*

- Ønsker en korridor/vegetasjonsbelte på 15 m langs plangrensen i sør. Vegetasjonsbeltet skal fungere som en skjerm og et positivt naturelement.

*I gjeldende reguleringsplan for Sanderstølen, som grenser til området i sør, er det regulert inn 3 m med skiløype/turveg. For dagens løypemaskiner er dette for smalt. Vi har lagt inn 3 m til, innenfor planområdet, slik at det kan anlegges en skiløype der. I tillegg er det byggegrense på hver side av skiløypen på 4 m. Dette vil gi en avstand mellom hyttene på minimum 14 m.*

### **NVE, 17.06.2016**

- De har ikke ressurser til å vurdere alle planer som kommer inn, og har derfor valgt ikke å vurdere denne. Legger ved skjema for å sjekke deres ansvarsområder.

*Skjemaet er vurdert og gjennomgått. Sanderstølen felt 3 har hatt flomvurdering. Ut fra dette er ikke Stølsdokken området i faresonen.*

### **Statens Vegvesen, 03.06.2016**

- Ber oss om å kontakte Rodeo Arkitekter som planlegger Sanderstølen hyttegrend for et samarbeid om ny avkjørsel.

*Vi har kontaktet Sanderstølen Utvikling AS, og planlagt en ny avkjørsel, i samarbeid med SVV. Avkjøringen, med siktelinjer er under bygging i disse dager.*

Den 3.2.2017 oversendte plankonsulenten et utkast til reguleringsplan der det var lagt opp til 18 hyttetomter. Etter e-post fra administrasjonen der ble det bedt om at forslaget ble redusert i samsvar med formannskapetets vedtak har utbygger nå oversendt et revidert planforslag med tilhørende dokumenter for videre behandling i kommunen



Det vises videre til at rådmannen har orientert utbygger v. plankonsulent om de privatrettslige problemstillingene som ble reist ved behandlingen av Sanderstølen hyttegrennd.

#### **Vurdering:**

I forslaget er det valgt å redusere tomtestørrelsen som nå ligger mellom 0,5 til 1 daa, og dette harmonerer godt med tomtestørrelsen i naboområdet, felt 1 i Sanderstølen-planen. Plangrensen er imidlertid beholdt uendret, alle hyttetomtene er plassert sør-vest for atkomstvegen og det overskytende arealet er vist som LNF-område. Dette vurderes som uheldig fordi en slik utbyggingsstruktur gir en unødig lang og uhensiktsmessig atkomst- og v/a-løsning. Planforslaget er kanskje utformet slik med sikte på videre utbygging på et senere tidspunkt, men å forskuttere fremtidig arealbruk vurderes som lite ønskelig. Dette bør først avklares ved neste revisjon av kommuneplanen og en unngår en unødig og uhensiktsmessig utbygging av infrastruktur dersom det ikke blir åpnet for videre utbygging på eiendommen.

Rådmannen tilrår derfor at planforslaget omarbeides ved at de ti hyttetomtene fordeles på begge sider av atkomstvegen og at plangrensen bare omfatter de arealene som skal bygges ut i denne omgang. Dette er selvfølgelig ikke til hinder for at tiltakshaver kan utarbeide en illustrasjon for hvordan en fremtidig utnyttelse av eiendommen kan tenkes. Dette kan være nyttig informasjon til tomtekjøpere i området, men en slik illustrasjon vil ikke være gjenstand for offentlig behandling.

#### **Forslag til vedtak:**

Planutvalget ber utbygger omarbeide planforslaget slik at tomtene blir fordelt på begge sider av atkomstvegen og slik at planområdet begrenses til de områdene som skal bygges ut. Utvalget gir administrasjonen fullmakt til å legge planen ut til offentlig ettersyn når plankart og vedlegg er omarbeidet. Jf. plan- og bygningslovens §§ 12-10 og -11.

#### **20.04.2017 Planutvalget**

Saksframlegger: Tor Erling Sæthre

#### **PU-024/17 Vedtak, enstemmig (9 stemmer):**

Planutvalget ber utbygger omarbeide planforslaget slik at tomtene blir fordelt på begge sider av atkomstvegen og slik at planområdet begrenses til de områdene som skal bygges ut.

Utvalget gir administrasjonen fullmakt til å legge planen ut til offentlig ettersyn når plankart og vedlegg er omarbeidet. Jf. plan- og bygningslovens §§ 12-10 og -11.

.....

## 08.02.2018 Planutvalget

### Ny behandling

I samsvar med planutvalgets vedtak ble planforslaget revidert og lagt ut til offentlig ettersyn fra 24.06.2017 til 09.09.2017.



Sammendrag av de innkomne merknadene:

1. 08.09.2017 Fylkesmannen i Oppland  
Fylkesmannen tar til etterretning at kommunen mener det er et stort behov for areal til fritidsboliger i området, og at en ønsker å tilrettelegge for flere tomter selv om dette ikke er innarbeidet i kommuneplanens arealdel.  
Planprosessen er i tråd med prosesskravene i plan – og bygningsloven, og innspill om samordning med tilgrensende planarbeider er til en viss grad er fulgt opp.  
Planforslaget berører ingen nasjonale eller vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og vi har ingen ytterligere merknader til planen.
2. 29.06.2017 Oppland fylkeskommune  
Regionalenheten registrerer at våre innspill ved oppstart er vurdert. Vi har ingen merknader til planforslaget med 10 nye tomter.  
Kulturarv har ingen merknader.  
I forbindelse med oppgraderingen av krysset med Fv. 51 opplyser Opplandstrafikk at det stopper buss i krysset. Busselskapet har tidligere kjørt inn på Sanderstølen, men på grunn av dårlig vedlikehold på snuplassen ved Sanderstølen sluttet busselskapet å kjøre innom. Bussen stopper derfor i krysset. Ved en eventuell utbedring av krysset bør det tilrettelegges slik at det fortsatt kan stoppe buss der. Eventuelt kan dette skje inne på snuplassen ved Sanderstølen.
3. 05.07.2017 Statens vegvesen Region øst  
Ser det som svært positivt at det er tatt inn rekkefølgekrav om utbedring av avkjøringa fra fv. 51 før det gis byggetillatelse, og har ingen andre merknader til planforslaget.
4. 20.08.2017 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)  
På grunn av store saksmengder så har NVE ikke resurser til å behandle denne planen.

Kommunen må derfor selv ta ansvar for de vurderinger og vedtak som fattes.

5. 06.07.2017 ValdresEnergi  
Området kan forsynes fra eksisterende nettstasjon, har ingen andre merknader til planen.

6. 09.11.2017 Nils Henrik Aspelin  
Viser til at 82/7 ikke ble varslet ved offentlig ettersyn, og ber om 6 ukers høringsfrist i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Aspelin er rettighetshaver til 82/7, som er en særskilt matrikulert jaktrett utskilt fra eiendommen 82/2 den 22.6.1900. Det vises til at jaktretten som utgjør 82/7, omfatter areal fradelt til 82/61 og da også planområdet. Ber om at rettigheten 82/7 blir ivaretatt.

*Ved brev dat. 2.11.2017 og i e-post den 14.11.2017 ble Aspelin formelt varslet om planforslaget og gitt utvidet høringsfrist fram til 14.12.2017. Det er ikke kommet inn ytterligere merknader til planforslaget.*

7. 20.10.2017 Tom Roger Edvardsen (tiltakshaver)  
Dette gjelder privatrettslige forhold, som også var et tema ved behandling av reguleringsplanen for Sanderstølen hyttegrend:

1. Når det gjelder vegrett vises det til vedlegg med bekreftelse fra Sanderstølen Utvikling:

Ved regulering av Sanderstølen hyttegrend ble det inngått avtale med veglaget for Hallinghovdvegen. Som følge av avtalen har Sanderstølen Utvikling tatt over ansvaret for veivedlikehold fra Fv. 51 og frem til ny bom som skal etableres på grensen mellom gnr 64 bnr 31 og gnr 116 bnr 4. Eiendommer langs strekningen mellom fv. 51 og den nye bommen betaler derfor sin andel av vegkostnadene til Sanderstølen Utvikling. Kostnadene fordeles mellom brukerne etter normale prinsipper for bruk av vei. De nye hyttene på Stølsdokken får veirett mot å dekke sin forholdsmessige andel av kostandene til drift og vedlikehold.

2. I forhold til vurdering av mulig flomfare foreligger det en vurdering fra sivilingeniør Steinar Bergerud:

Planen er vurdert opp mot NVE Atlasen med hensyn til de aktuelle aktsomhetssonene som er angitt i det kartverket. Utfra dette kartgrunnlaget er ikke planen berørt. Vi er videre kjent med at ved utarbeidelsen av plan for Sanderstølen hyttegrend er det laget et hensynssonekart for bebyggelsen. Men utfra de vurderingene vi har gjort vil ikke noe av den foreslåtte bebyggelsen i Stølsdokken Hyttegrend bli berørt på samme måte. Plankartet viser at all bebyggelse ligger utenfor angitte våtmarksområder. Derfor mener vi at utarbeidelse av et detaljert flomsonekart med tilhørende hensynssoer vil være uten betydning for bebyggelsesplanen. Det er foretatt en enkel beregning av kapasiteten på stikkrenna Ø250 gjennom Hallinghovdvegen mellom hyttefeltet og Stølsdokken Fjellhotell. Dimensjonerende vannmengder er beregnet etter den rasjonelle metoden. Nedslagsfeltets avgrensning er basert på et kartgrunnlag som kan være noe usikkert med hensyn til randsonene, men klart innenfor det akseptable. Avrenningsfaktorene som er benyttet er 0,1 for plen og 0,7 for tilnærmet tette flater. Beregningene viser at kapasiteten på denne renna må økes til min Ø400. Dette vil bli utført samtidig med opparbeidelsen av hyttefeltet.

3. I forhold til avtale om grunneiersamarbeid viser Edvardsen til at han som tiltakshaver vil få dette forholdet vurdert juridisk av advokat. Han påpeker videre at eiendommen 82/61 ble ervervet heftelsesfritt i 2010, uten at det ble informert om pågående jordskiftesak i området.

### **Vurdering:**

På bakgrunn av fylkeskommunens merknad foreslår rådmannen et nytt kulepunkt 2 i planbestemmelsenes pkt. 5.1 Rekkefølgebestemmelser:

- *Før det gis byggetillatelse for nye fritidsboliger skal det være etablert busslommet/ kantstopp, eventuelt tilrettelagt for busstopp inne på snuplassen ved Sanderstølen.*

I forhold til NVEs ansvarsområde vises det til konkret vurdering fra Bergerud med forslag om oppgradering av stikkrenna gjennom Flageslettvegen, jf. vurderingen av e-post fra Edvardsen.

Rådmannen viser til pkt. 1 i Edvardsens e-post og konstaterer at spørsmålet om vegrett er avklart på tilfredsstillende måte.

Videre bør det i forhold til pkt. 2 i e-posten, innarbeides et nytt kulepunkt 3 i bestemmelsenes pkt. 5.1:

- *Før det gis byggetillatelse skal stikkrenna gjennom Hallinghøvdvegen mellom hyttefeltet og Stølsdokken Fjellhotell oppgraderes fra Ø250 til Ø400.*

I forhold til pkt. 3 som omhandler avtale om grunneiersamarbeid viser rådmannen til at dette er et privatrettslig forhold som det ikke vil være riktig at kommunen som forvaltningsorgan legger til grunn for saksbehandlingen og vedtak.

I forhold til at jaktretten på planområdet er fradelt som gnr 82 bnr 7, vises det til at også dette er et privatrettslig forhold som kommunen ikke bør tillegge vesentlig vekt ved vurdering av planens arealbruk. Planområdet er i tillegg svært lite (8,5 daa) og ligger inneklemmt mellom Stølsdokken Fjellhotell og et tett utbygget hyttefelt ved Sanderstølen leilighetshotell, betydningen som jaktområde er derfor svært beskjeden.

Endringen i bestemmelsene vurderes ikke å medføre behov for nytt offentlig ettersyn og planforslaget vurderes klart for sluttbehandling.

#### **Forslag til vedtak:**

Kommunestyret viser til planforslaget med tilhørende dokumenter, samt innkomne merknader, og vedtar å egengodkjenne detaljreguleringen for Stølsdokken hyttegrennd, med planbestemmelser sist rev. 9.11.2017.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

#### **Planutvalget 08.02.2018:**

#### **Behandling:**

Votering: Enstemmig (10 stemmer)

#### **PU- 002/18 Vedtak:**

Kommunestyret viser til planforslaget med tilhørende dokumenter, samt innkomne merknader, og vedtar å egengodkjenne detaljreguleringen for Stølsdokken hyttegrennd, med planbestemmelser sist rev. 9.11.2017.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

## **Kommunestyret 15.02.2018:**

### **Behandling:**

Tor Erling Sæthre orienterte om saken. Anne Lise Stølsdokken reiser spørsmål rundt egen habilitet som tidligere grunneier (2010). Stølsdokken fratrer ved kommunestyrets behandling av habilitetsspørsmålet. Kommunestyret erklærer enstemmig (24 stemmer) at Stølsdokken ikke er inhabil i saken. Votering: Enstemmig (25 stemmer)

### **KS- 001/18 Vedtak:**

Kommunestyret viser til planforslaget med tilhørende dokumenter, samt innkomne merknader, og vedtar å egengodkjenne detaljreguleringen for Stølsdokken hyttegrend, med planbestemmelser sist rev. 9.11.2017. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.