

**Nord-Aurdal kommune**  
**Utvalgssak**

<b>Behandlet av</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Saksbehandler</b>
Planutvalget	24.08.2017	052/17	STEEIR
Planutvalget	30.11.2017	080/17	STEEIR
Kommunestyret	21.12.2017	085/17	STEEIR

---

## Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrend 2

<b>Vedlegg:</b>		<b>Dok.ID</b>
<b>Dok. dato</b>	<b>Tittel</b>	
14.08.2017	03_Planbeskrivelse-Brattstølen2	174386
14.08.2017	04_ROS-analyse Brattstølen2	174387
14.08.2017	05_VA plan Brattstølen2	174388
16.11.2017	240-ks-2-Plankart	180377
16.11.2017	240-ks-3-planbestemmelser	180378
23.11.2017	240-ks-2-Plankart-NAK	180718
04.09.2017	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrend 2 - merknader/innsigelser	175561
24.10.2017	Høringssvar vedrørende Brattstølen hyttegrend 2	178539
06.11.2017	Høringssvar - Brattstølen hyttegrend 2 - Angående søknad om utslipp fra nytt rensanlegg	179470

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

<b>Nr</b>	<b>T</b>	<b>Dok.dato</b>	<b>Avsender/Mottaker</b>	<b>Tittel</b>
1	I	07.12.2016	Areal+ AS	Oppstart planarbeid - Brattstølen hyttegrend 2
2	I	14.12.2016	NVE	Varsel om oppstart av planarbeid - Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrend 2
3	I	03.01.2017	Svennes sameige	Merknad for Brattstølen hyttegrend 2

4	I	10.01.2017	Oppland fylkeskommune	Oppstart planarbeid - Brattstølen hyttegrend 2 - gnr 79 bnr 6
5	I	13.07.2017	Areal Pluss	REGULERINGSPLAN FOR BRATTSTØLEN HYTTEGREN 2
6	U	03.08.2017	Erik Sollien	Brattstølen hyttegrend 2
8	U	25.08.2017	Areal+	Brattstølen hyttegrend 2
9	I	03.09.2017	Torgrim Skiaker	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrend 2 - merknader/innsigelser
10	U	15.09.2017	postmottak@fmop.no,; postmottak@oppland.org,; firmapost-ost@vegvesen.no,; ro@nve.no,; post@valdresenergi.no,; post@vkr.no,	Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrend 2 (PlanID 0542DR240)
11	U	15.09.2017	planhamar@statkart.no,	PlanID 0542DR240 og 0542DR247
13	I	25.09.2017	Statens vegvesen Region øst	Reguleringsplan for Brattstølen hyttegrend 2 i Nord-Aurdal kommune - Høringsmerknad
14	I	28.09.2017	Valdres kommunale renovasjon	Svarbrev angående Brattstølen hyttegrend 2
15	I	29.09.2017	Valdres Energi	Uttale til detaljregulering Brattstølen hyttegrend 2 (PlanID 0542DR240)
16	I	18.10.2017	Tisleidalen Løypelag	Brattstølen hyttegrend 2
18	I	20.10.2017	Oppland fylkeskommune	Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrend 2 Offentlig ettersyn, uttalelse
17	I	23.10.2017	Tor Bråten	Høringssvar vedrørende Brattstølen hyttegrend 2
19	I	30.10.2017	NVE	NVEs svar - Høring - Forslag til detaljregulering Brattstølen hyttegrend 2
20	I	31.10.2017	Fylkesmannen i Oppland	Reguleringsplan Brattstølen hyttegrend 2 - Høring
22	U	16.11.2017	Henrik Hyseth (anne.b@hotmail.no)	Brattstølen hyttegrend 2

### Saksopplysninger:

Dette planforslaget er en utvidelse av en eldre reguleringsplan vedtatt 29.3.2007. Planområdet ligger øverst og lengst vest på Brattstølen i Tisleidalen. Forslaget viser en utvidelse fra 5 til 17 fritidseiendommer. Utvidelsen er i hovedsak i samsvar med vedtatt kommuneplan. De nye hyttene er forutsatt tilknyttet lokalt felles VA-anlegg, det er utarbeidet forslag til VA-plan og det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer at nye hytter blir tilknyttet slikt fellesanlegg. Det er regulert inn område for renseanlegg med etterpolering i stedlige masser.

For nærmere beskrivelse av planen vises det til forslag til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, risiko- og sårbarhets-analyse og VA-plan som alle følger vedlagt.

Det vurderes ikke å være grunnlag for å kreve vurdering etter KU-forskriften og det er da heller ikke utarbeidet planprogram.

Ved varsling om oppstart kom det inn 7 innspill til planarbeidet, jfr. planbeskrivelsen der sammendrag av innspillene og plankonsulentens vurdering av disse er innarbeidet. For nærmere beskrivelse av prosess og plan vises det til vedlagte pdf-filer.

### **Vurdering:**

Administrasjonen viser til at det her er utarbeidet et grundig og godt dokumentert planforslag som i hovedsak samsvarer godt med kommuneplanens arealdel. Etter rådmannens vurdering synes planforslaget i rimelig grad å ta hensyn til de innkomne innspillene.

I forhold til kommuneplanen er byggeområdet trukket ca. 30 meter nordover, men dette vurderes å være en god løsning fordi de nye hyttene trekkes vekk fra det bratteste området og inn på det noe flatere området lengere nord. Videre gir endringen plass for etablert skiløype og areal for renseanlegg og etterpolering.

Rådmannen anbefaler følgende endringer i planforslaget:

- I gjeldende plan er det vist et område for skileik og akebakke som er tatt ut i den nye planen. Rådmannen anbefaler at dette innarbeides i den nye planen i området sør for snuhammer på SV7. Ved å snu snuhammeren mot nord og å «stjele» litt areal fra BFF5 og -6 kan en få en fullgod løsning for en skileik/akebakke her.
- Det anbefales også å ta ut BFF8 da dette byggeområdet ikke kan sies å være i samsvar med kommuneplanen. Terrenget er forholdsvis bratt, det er kjøreveger på alle sider og det ligger ugunstig til i forhold til både tidligere planlagt og ny VA-løsning.
- Rådmannen ser heller ikke behov for å bygge atkomstveg SV6 helt fram til tomtegrensa.
- Det foreslås i tillegg at første setning i pkt. 1.2.5 endres til:  
*Mønehøyden skal maks være 5.7 meter fra planert gjennomsnittsnivå eller 5.2 meter fra ferdig fundament.*

### **Forslag til vedtak:**

Planutvalget viser til mottatte plandokumenter samt VA-plan og rådmannens vurdering.

Utvalget ber tiltakshaver/plankonsulent om å endre planforslaget, som beskrevet i vurderingsavsnittet. Utvalget gir samtidig administrasjonen fullmakt til å legge planen, med vedlegg, ut til offentlig ettersyn så snart den er oppdatert, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10.

### **24.08.2017 Planutvalget**

Saksframlegger: Tor Erling Sæthre

### **PU-052/17 Vedtak, enstemmig (8 stemmer):**

Planutvalget viser til mottatte plandokumenter samt VA-plan og rådmannens vurdering.

Utvalget ber tiltakshaver/plankonsulent om å endre planforslaget, som beskrevet i vurderingsavsnittet. Utvalget gir samtidig administrasjonen fullmakt til å legge planen, med vedlegg, ut til offentlig ettersyn så snart den er oppdatert, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10.

### **Planutvalget 30.11.2017**

## Ny behandling

Dette planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn fra 16.9.2017 til 29.10.2017. Det er kommet inn disse merknadene til forslaget:

1. 31.10.2017 Fylkesmannen i Oppland

Viser til at utbyggingsområdene er noe justert i forhold til det som var avsatt i kommuneplanens arealdel. Endringen berører ingen nasjonale eller vesentlig regionale interesser innenfor Fylkesmannens ansvarsområde og kommunens vurdering og konklusjon tas til etterretning. Har ikke andre vesentlige merknader.

2. 20.10.2017 Oppland fylkeskommune, Kulturarv

Kulturarvenheten gjennomførte den 30.9.2016 en arkeologisk registrering i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Innenfor planområdet ble det registrert tre automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen finner etter en samlet vurdering at reguleringsforslaget kan godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av de tre kullgropene.

Følgende tekst må tas inn i reguleringsplanens Fellesbestemmelser:

*De berørte kulturminnene, id (224767, 224769, 224770) som er markert som Bestemmelsesområde i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.*

Dispensasjon fra den automatiske fredningen forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i planbestemmelsene. Fylkeskommunen har ikke øvrige merknader til planforslaget.

3. 25.09.2017 Statens vegvesen Region øst

Har ingen merknader til planforslaget.

4. 30.10.2017 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE 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.

*Etter rådmannens vurdering vil utbygging etter denne reguleringsplanen ikke berøre NVEs ansvarsområde i vesentlig grad.*

5. 29.09.2017 ValdresEnergi

Viser til at eksisterende nettstasjon i området også kan forsyne de nye tomtene. Har ingen andre merknader.

6. 28.09.2017 Valdres Kommunale Renovasjon IKS (VKR)

VKR har container for restavfall ca. en km fra hyttefeltet ved Tisleivegen, videre er det miljøpunkt for utvidet sortering ved avkjøring fra Golsvegen. Viser til at begge punktene ligger sentralt i forhold til butikken m.m. og har tilstrekkelig kapasitet.

7. 18.10.2017 Tisleidalen Løypelag SA

Har ingen merknader til planforslaget men forutsetter at anleggsarbeid utføres slik at det ikke er til hinder for løypekjøringa.

8. 23.10.2017 Tor Bråten

Viser til at Brattstølvegen er svært bratt, uten tilstrekkelig bærelag og at den ikke vil tåle aktiviteten som utbyggingen og økt trafikk medfører. Peker på mulig omlegging for å bedre stigningsforholdene opp fra Tisleivegen, eventuelt oppgradering av arm fra Liasetvegen via Gjølma bru og Tindenen eller en ny trasé fra enden av det gamle skitrekke og fram til hyttefeltet. Mener det er nødvendig med en befaring for å se på atkomstforholdene.

Konkluderer med at anleggsvirksomhet ikke må starte før Brattstølvegen er oppgradert, eventuelt lagt om.

*Rådmannen mener at selv om atkomsten til planområdet framstår som både bratt og med forholdsvis lav standard, så er det neppe grunnlag for å pålegge tiltakshaver en totalopprusting eller omlegging av eksisterende atkomstveger. At det nå legges til rette for nye hytter i området gjør det trolig enklere å finansiere nødvendig vedlikehold/opprusting av atkomstveiene. Dette er eksisterende og etablerte veier som de nye tomtene må skaffe seg veirett til før de kan fradeles. Det kan være aktuelt at de kjøper seg vegrett, og slik bidrar til opprusting av veiene. Disse forholdene er imidlertid av privatrettslig karakter og er ikke gjenstand for kommunal behandling.*

9. 03.09.2017 Eva og Torgim Skiaker

Påpeker at de ikke har fått oversendt oppstartsvarsel. Viser til at flere av de nye hyttetomtene er plassert utenfor det avsatte området H32 i kommuneplanen. Mener tomt 3 og 4 har dårlige grunnforhold og vil være utsatt ved snøsmelting og store nedbørmengder. Forslår at tomtene flyttes vest for atkomsten til 80/24.

Viser videre til at hyttefeltet vil føre til økt trafikk i forbindelse med utbygging og bruk av de nye hyttene. Mener utbygger må sørge for utvidelse og oppgradering av atkomstvegene.

*Etter rådmannens vurdering er det ikke grunnlag for å foreslå flytting av tomtene. Området består av glissen skog av lav bonitet, og dersom grunnforholdene viser seg å være vanskelige vil det være kurant å drenere tomtene i forbindelse med etablering av planlagte VA-ledninger. Når det gjelder atkomsten til planområdet vises det til vurderingen av merknad nr. 8.*

10. 29.10.2017 Kjell-Arne Sæthershagen

Peker på fare for forurensing av felles brønn ca. 30 m nedenfor Brattstølvegen i grensa mellom 79/3,7 og 79/8. Foreslår at renseanlegg og grøfter for etterpolering flyttes over vegen og inn på stølsjordet. Viser til vedtak om plassering av renseanlegg i sak 259/16.

*Nevnte løsmassebrønn ligger ca. 180 meter nedenfor infiltrasjonsområdet. Rådmannen mener at selv om faren for forurensing trolig er forholdsvis liten kan det likevel være tenkelig, og for å sikre brønnen mot slik forurensing foreslås det å flytte etterpoleringsområdet til nedsiden av vegen og inn på tiltakshavers stølsjorde. Etterpoleringsgrøftene må legges så dypt at de ikke er til hinder for landbruksdriften, eventuelt kan området tilføres egnede masser dersom avtanden til fjell blir for liten.. Det foreslås å endre rekkefølgebestemmelsernes krav vedrørende vann- og avløp slik:*

*Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for området. Ved søknad om utslippstillatelse skal VA-plan dat. 27.3.2017 legges til grunn, men i samråd med VA-konsulent skal etterpoleringsanlegget flyttes nedenfor vegen som går fram til 79/15, og etableres inne på område LNFR1. Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF2-6 samt BFF8, må renseanlegget i BVA og nevnte etterpoleringsanlegg være ferdig opparbeidet/ anlagt.*

#### **Vurdering:**

Rådmannen mener at planforslaget med slik endring av planbestemmelsene fremstår som et grundig og godt gjennomarbeidet planforslag som bør være klart for sluttbehandling i planutvalg og kommunestyre.

**Forslag til vedtak:**

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegrend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt innkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

**30.11.2017 Planutvalget****PU-080/17 Vedtak, enstemmig (9 stemmer):**

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegrend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt innkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

**21.12.2017 Kommunestyret**

Tor Erling Sæthre orienterte om saken.

**KS-085/17 Vedtak, enstemmig (25 stemmer):**

Kommunestyret viser til planforslag for Brattstølen Hyttegrend 2, med bestemmelser sist revidert 30.11.2017, øvrige plandokumenter samt innkomne merknader og egengodkjenner detaljreguleringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12.

.....