



Sak: 19/1971
JournalpostID: 22/708
ArkivID: PlanID-3451DR272,
K2-L12, GBNR-
93/478
Saksbehandler: Steinar Tvedt
Dato: 19.01.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
001/22	Planutvalget	27.01.2022
001/22	Kommunestyret	10.02.2022

Reguleringsplan for Danebu Panorama - sluttbehandling

Vedlegg:

21.01.2022	20211025_Plankart_Danebu Panorama	317775
21.01.2022	20211021_Bestemmelser_DanebuPanorama_2off	317773
21.01.2022	20211025_Planbeskrivelse_DanebuPanorama	317774
21.01.2022	20211004_ROS-analyse_DanebuPanorama	317772
21.01.2022	Høringsuttalelser_samlet_etter 2. gangs off. ettersyn	317771
21.01.2022	Høringsuttalelser_merknadsrapport_etter 2. gangs off. ettersyn	317833

Saksopplysninger:

Historikk:

Danebu Panorama fikk tillatelse fra kommunestyret til å fremme reguleringsplan, selv om arealet ikke er avsatt til utbygging kommuneplanens arealdel, i møte den 19.12.2019, sak KS-134/19.

Forslag til reguleringsplan var oppe til behandling for utlegging på 1. gangs høring og offentlig ettersyn i planutvalget to ganger våren 2021, hhv den 25.03.21, sak PU-024/21, og den 29.04.21, sak PU-30/21.

Forslag til reguleringsplan var deretter oppe til behandling for utlegging på 2. gangs høring og offentlig ettersyn i planutvalget den 23.09.21, sak PU-058/21. Etter at planmaterialet var endret i tråd med sistnevnte vedtak, ble planen lagt ut på 2. høring og offentlig ettersyn i perioden 28.10.2021-10.12.2021. Høringen ble sendt ut til 253 mottakere.

Høringsinnspill:

I høringsrunden til 2. høring og ettersyn har det kommet inn vel 30 innspill. 6 innspill fra statlige og fylkeskommunale og kommunale myndigheter, 6 fellesinnspill fra vel/vegslag, og 18 innspill fra hytteeiere (noen har sendt flere innspill).

Alle innspillene er vedlagt saken i et felles dokument. Innspillene er vurdert i eget merknadsdokument. Innspillene og merknadsvurderingen følger hverandre i rekkefølge, slik at det skal være lett å lese innspillet og koble dette opp mot vurderingen. Mange innspill tar opp de samme temaene. Her har man i vurderingen i stor grad henvist til denne saksframstillingen, hvor de temaene som går igjen er svart ut felles. Forhold som er spesielle

for de enkelte innspillene, er i hovedsak vurdert i merknadsdokumentet. De innspillene som foreslås innarbeidet i planen, finner man igjen omtalt under og/eller de framkommer i forslag til vedtak. I en del innspill, og i saksframstillingen, er det referert til konkrete bygg og utbyggingsområder benevnt med «Felt A-l». Her refereres det til en illustrasjonsplan som lå ved planforslaget ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn.

Reguleringsplanen tar stilling til arealbruken, og hva som kan bygges av bygg med hensyn til størrelse, høyde mv. regulert gjennom bestemmelsene. Illustrasjonsplanen er ment som et verktøy for å vise hvordan utbyggingen vil kunne være, men uten at denne er juridisk bindende som del av reguleringsplanen. Det er gjennom byggesaken den endelige, detaljerte utbyggingsplanen vil bli fremmet. Fordi illustrasjonsplanen ikke er en del av planvedtaket, har administrasjonen valgt å ikke legge den ved saken nå. Men den kan finnes ved å gå til møtekaldenderen for politiske møter på kommunens hjemmesider til sak PU-024/21 i møte den 25.03.21. Direktelink til illustrasjonsplanen slik den forelå på dette tidspunktet: <https://innsyn.iktvaldres.no/NAK/wfdocument.ashx?journalpostid=2021004182&dokid=282024&version=1&variant=A&>

På generelt grunnlag er det ikke uvanlig med stor motstand mot utbyggingsprosjekter som innebærer fortetting av allerede etablerte byggeområder fra de som allerede har eiendom i området. Det er klart at utbygging, selv om den medfører fordeler, også vil medføre ulemper for noen. Disse er selvfølgelig ikke tilfredse med en utbygging. Likevel må man kunne si at tonen i mange av uttalelsene i denne planprosessen er usedvanlig skarpe. Mye av innholdet i uttalelsene i andre høringsrunde er det samme som i første høringsrunde, men «volumet» er økt ytterligere.

Overordnede tema som går igjen i mange av høringsuttalelsene er som følger:

1. Planen må stoppes i påvente av revisjon av arealdelen for Aurdalsåsen
2. Utbyggingen er for voldsom med mange enheter, store bygg med stort volum og stor høyde. Dette ødelegger både for utsikt når utbyggingen foregår på framsiden, og store ulemper når utbyggingen skjer på baksiden av eksisterende hytter. Området sitt særpreg, med Danebu Kongsgård som et bevaringsverdig objekt, blir ødelagt.
3. Planprosessen har gått for fort med for lite og for dårlig informasjon. Herunder er flere kritiske til informasjonsmøtet som ble avholdt på Danebu som en «plandag» framfor et allmøte.
4. Planmaterialet er for dårlig og har for mye feil. Illustrasjonene viser ikke konsekvensene for eksisterende hytteeiere.
5. Skiløyper og trygg kryssing av veger
6. Barn og unges rettigheter med lekeareal/friområde

Ad. punkt 1) over, så henvises det til sak KS-134/19. Administrasjonen avslo opprinnelig ønske om planoppstart med henvisning til at arealet for det meste ikke var avsatt til ytterligere utbygging i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver ba da om å få saken framlagt for kommunestyret etter plan- og bygingsloven §12-8. Flertallet i kommunestyret gikk inn for at tiltakshaver kunne fremme en reguleringsplan med hensikt om utbygging for området. Området fikk med dette vedtaket i praksis samme status som areal avsatt i kommuneplanens arealdel til utbyggingsområde. Dette er grunnlaget for at planen har latt seg fremme.

Ad punkt 2) over, så henvises det til sakene PU-024/21 og PU-030/21. Administrasjonen stilte seg i utgangspunktet kritisk til omfanget av utbyggingen, og foreslo flere punkt for å redusere utbyggingens omfang og karakter, blant annet av hensyn til avstand fra Freningbekken. Administrasjonens forslag til vedtak ble vedtatt i sak PU-024/21. Planutvalget valgte imidlertid å ta opp igjen saken på neste møte, i sak PU-030/21, før planen var lagt ut på høring og offentlig ettersyn. Dette har planutvalget anledning til å gjøre. Her ble flere av punktene som ville innebære en nedskalering av utbyggingen tatt ut, og planen ble da lagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn mer i tråd med slik den ble fremmet fra tiltakshaver

Med dette er det gitt tydelige, politiske styringssignaler om hva man ønsker skal være omfanget av utbyggingen. Administrasjonen forholder seg lojalt til dette. I saken for planutvalget til 2. gangs behandling, sak PU-058/21, ble det foreslått og vedtatt en del grep som innebærer noe reduksjon i utnyttingsgrad på enkelte felt, reduksjon i mønehøyde på noen felt, og fjerning av noen tomter som lå svært uheldig til både med hensyn på skog med miljøverdier og terrengmessige forhold. Administrasjonen har også nå fremmet noen begrunnede forslag til endringer som fremgår av bla. a. punkt 4, men vurderer det slik at et initiativ om å imøtekomme de høringspartene som ønsker en sterk reduksjon i utbyggingen må komme fra politisk hold.

Ad punkt 3) over: Planprosessen har vært gjennomført som en normal planprosess etter at kommunestyret gjorde sitt vedak om at det kunne fremmes reguleringsplan. Oppstartsvarsel med høring av planprogram, samt 1. og 2. høring har gått ut til alle berørte parter. Det er benyttet utsending via KS SvarUt til de fleste. Dermed går brev enten til digital postkasse (Digipost eller e-Boks), eller til Altinn for de som ikke har opprettet digital postkasse. Når det gjelder informasjonsmøte, så hadde ikke utbygger avholdt noe slikt felles møte innen planen var oppe til behandling i sak PU-058/21. En del av vedtaket var da at det skulle avholdes et slikt møte når planen var lagt på 2. gangs høring og ettersyn. Møtet ble avholdt som en «plandag», noe kommuneadministrasjonen aksepterte som møteform, den 26.11.21 klokka 14-18. Kommuneadministrasjonen var til stede for å svare på spørsmål sammen med utbygger og deres plankonsulent. Det vil alltid være delte meninger om hvorvidt dette er en egnet form for informasjonsmøte sett i forhold til en «plenumpresentasjon», men inntrykket fra administrasjonens side er at mange kom med spørsmål som de fikk svar på i løpet av de timene som plandagen varte.

Ad punkt 4) over: Flere innspill viser til at det er feil og mangler i planmaterialet som er sendt ut på høring. En reguleringsplan er et sett av dokumenter som er «levende» gjennom planprosessen. Endringer et sted, vil kunne medføre at det er nødvendig å endre en rekke andre dokumenter. Når det gjelder innspillene om feil og mangler, så er noe av det som hevdes som feil, vurderinger som er gjort av planfremmer. Andre momenter er nok ting som kan fremstå som upresise når resten av planmaterialet er endret. Her dreier det seg først og fremst om planbeskrivelsen, som mange viser til. Administrasjonen kan forstå at det er krevende å sette seg inn i reguleringsplansaker, men vil understreke at det er plankartet og planbestemmelsene som utgjør de juridisk bindende dokumentene når planen blir vedtatt. Det er derfor disse dokumentene det er av størst viktighet at er riktige. Administrasjonen har gått gjennom de momentene som fremkommer i innspillene, og vurderer det slik at de unøyaktighetene som finnes i materialet ikke er av avgjørende betydning for forståelsen av planen. Når det gjelder illustrasjonsmateriale med snitt osv, så er dette materiale som er produsert for å danne et inntrykk av hvordan ting kan bli seende ut. Illustrasjonsplan og snittegninger er uansett ikke en del av reguleringsplanen, men del av en byggesak som kommer i fortsettelsen av en godkjent plan. Det er stilt krav om at det skal fremmes rammesøknad for hvert enkelt byggeområde når det kommer til byggesak, jfr. Bestemmelsenes punkt 2.5. Her vil situasjonsplan med oppdaterte illustrasjoner være en viktig del av søknaden. Byggesøknadene må nabovarsles på vanlig måte.

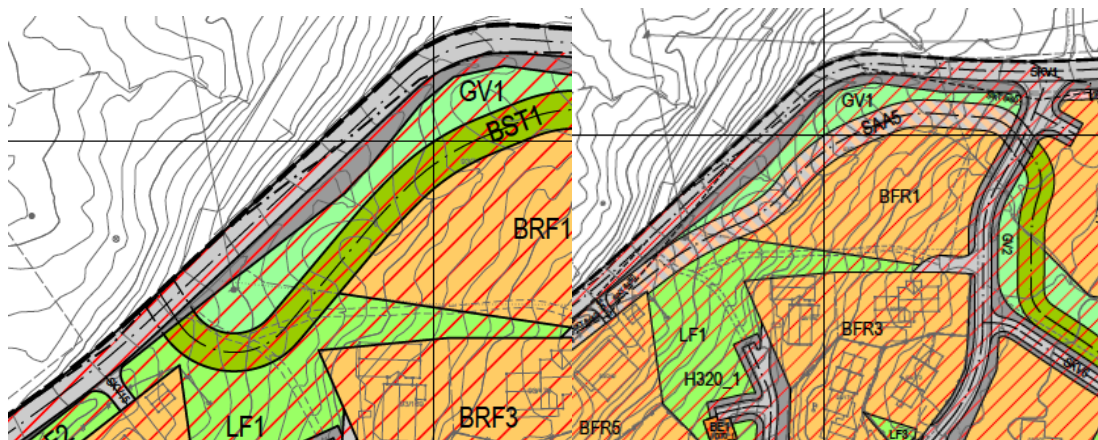
Skiløyper/gangveg/trygg kryssing av veger (punkt 5 over)

Administrasjonen har hatt møte med befaring, samt flere samtaler og Teams-møte med Aurdal og Kruk løypelag ved Jørgen Larssen. Gjennom dette har man kommet fram til at det bør foretas noen endringer i forhold til skiløyper og gangveger.

Kombinert formål skiløype/gangveg og kryssing

For det første er ikke løypelaget spesielt begeistret for løsningen med kombinert formål skiløype og gangveg, til liks med flere andre høringsparter. Man antar at det lett kan bli gående i denne traseen også på vinteren, når det er pakket skiløype her. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko når terrenget er såpass bratt som her, og erfaringsmessig bidrar det også til mye konflikt mellom skiløpere og gående. Et annet moment er at løsningen med å legge kombinert skiløype og gangveg langs Danebuvegen ned til hovedløypa ikke har noen

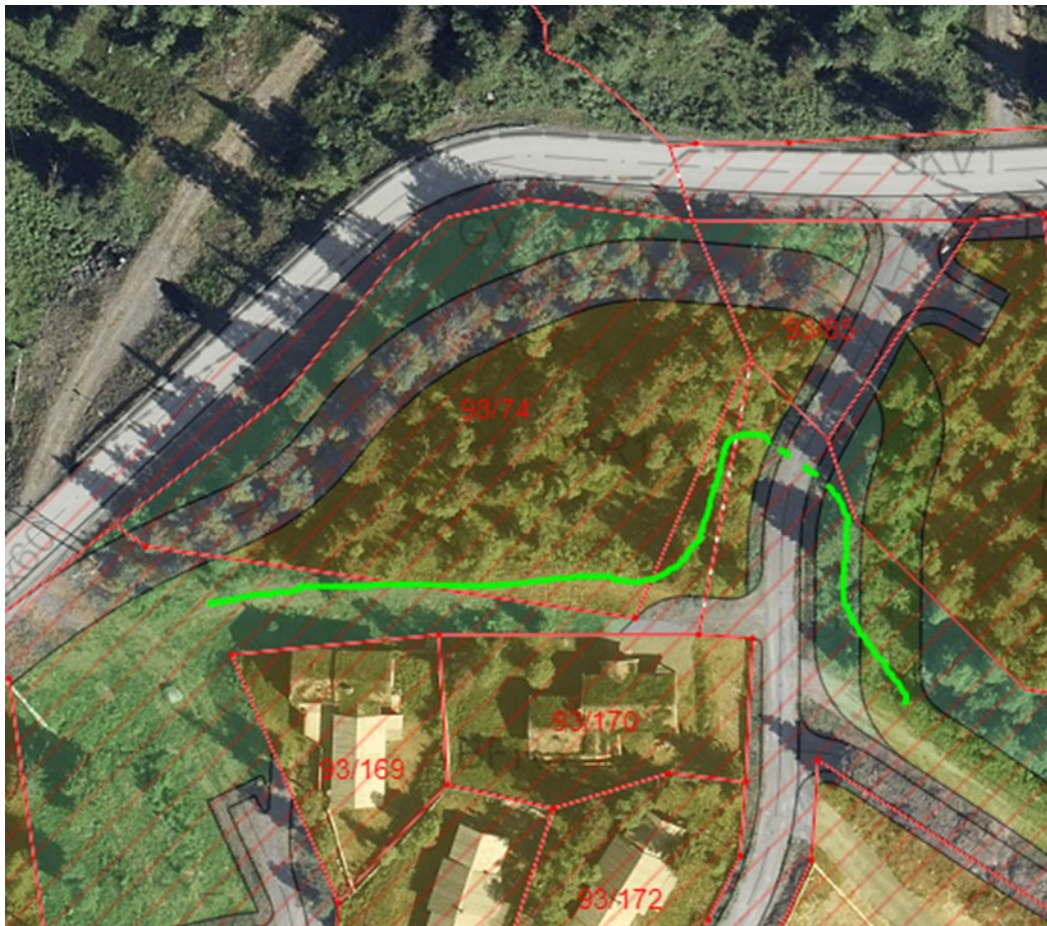
hensikt, da løypelaget ikke kan kjøre løype her. Det har vært kjørt opp løype med scooter til tider, men dette er ikke noe løypelaget har hatt noe med å gjøre. Løypelaget ønsker kryssinga med Danebuvegen der den var foreslått ved 1. offentlige ettersyn, for å kunne komme bort i en ny løypetrase som planlegges i dagens høyspentrase i området ved Grønkin (høyspenten skal legges i bakken, og luftstrekket fjernes). Her kan det etter hvert bli snakk om å forsøke å anlegge en undergang for skiløypa under Danebuvegen.



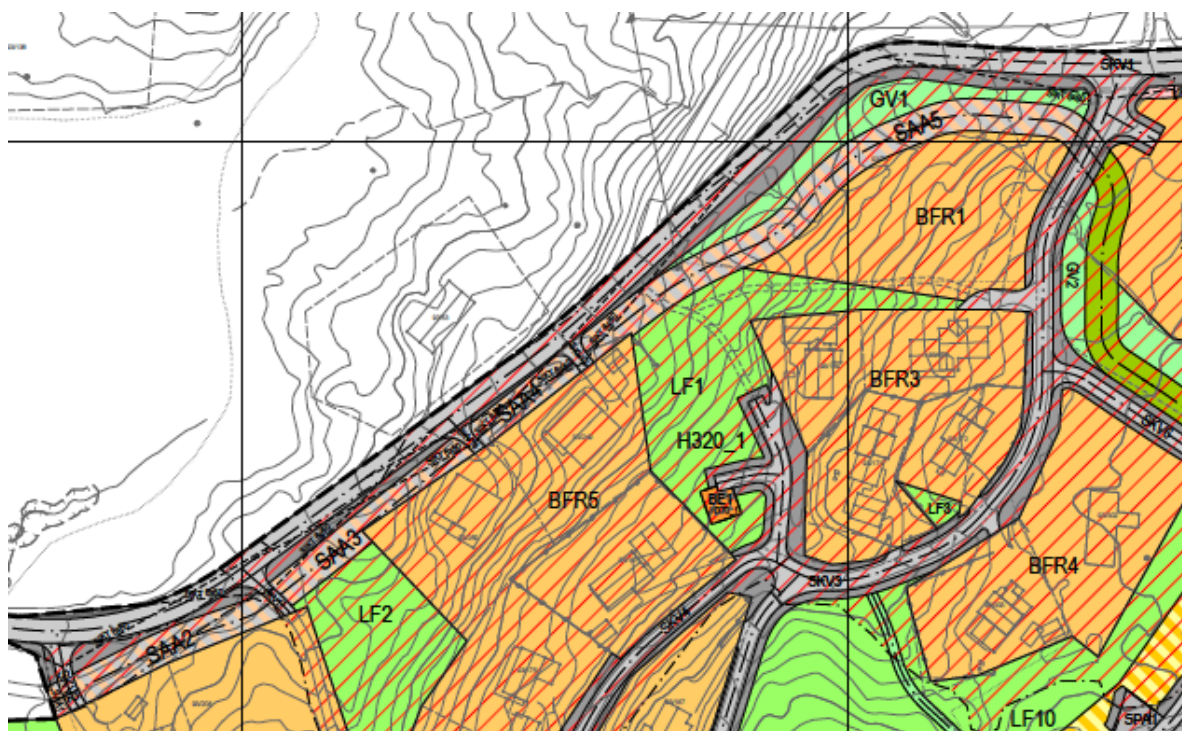
Kryssing med Danebuvegen mot Grønkin v/1. høring (venstre) og 2. høring (høyre) uten kryssing

Administrasjonen foreslår at man går tilbake til kryssing av skiløype med Danebuvegen slik denne lå i planen til 1. høring/ettersyn (punkt 1 i forslag til vedtak). Ettersom dette har vært på høring, kreves det ikke ny høring/ettersyn for denne endringen.

Når det gjelder traseen for skiløypa videre oppover (BST1 i kartet over til venstre, SAA5 på kartet over til høyre), så er det ikke avklart med grunneier av BFR1 at det kan anlegges skiløype eller gangveg her. Det er for så vidt uproblematisk å regulere inn formål som ikke er avklart i reguleringsplan, men det er ikke gitt at det blir lett å gjennomføre planen dersom grunneier ikke er villig til å gå med på det planen legger opp til. Behov for skiløype er et «akutt» forhold, der man ikke bør komme i en situasjon hvor det viser seg umulig å kjøre skiløype over et strekk. I dag går skiløypa ned mellom BFR1 og BFR3. Dette er ikke optimalt med hensyn på at det er relativt bratt ned her, men synes likevel å være den beste løsningen på nåværende tidspunkt. Man bør da også trekke inn «sløyfa» på skiløypa, slik at denne bare går på arealet til Danebu AS. Dette er illustrert under, hvor grønn strek representerer skiløypa slik den da vil bli liggende i planen. Administrasjonen foreslår å endre plankartet i tråd med dette (punkt 2 i forslag til vedtak). Ettersom skiløypa går her i dag, og administrasjonen vurderer det slik at dette er en svært liten endring i forhold til de planforslagene som har vært på høring, anser ikke administrasjonen at denne endringen utløser krav om ny høring/ettersyn.

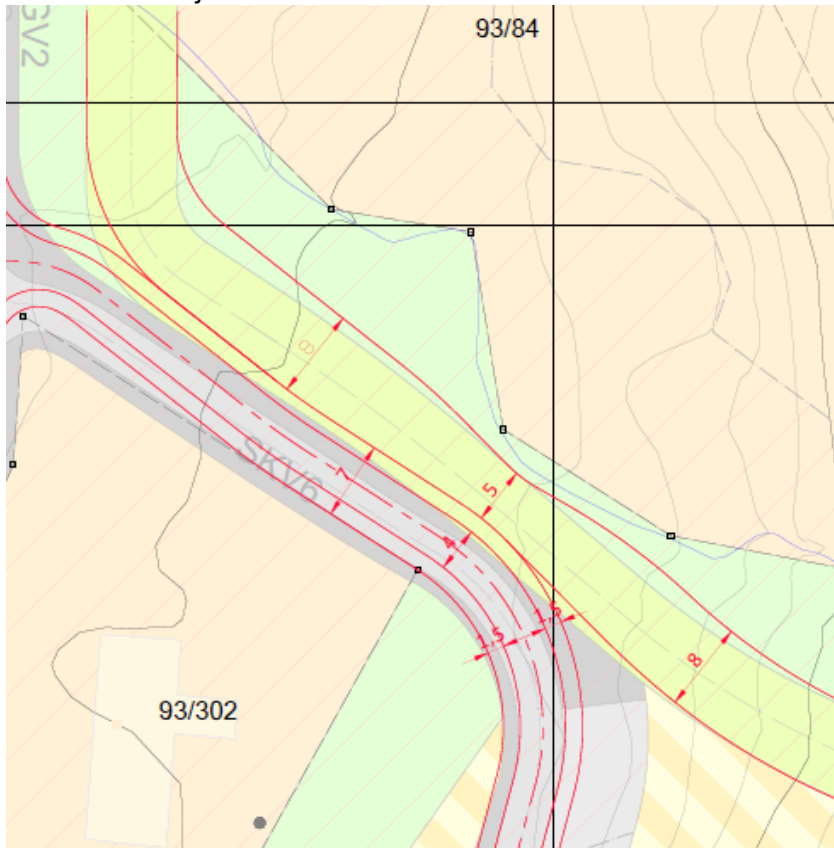


Det er fortsatt viktig å avsette areal til gangveg langs Danebuvegen, selv om det er usikkert om og når denne kan la seg realisere. Administrasjonen foreslår derfor at den kombinerte gangvegen/skiløypa SAA1-SAA5 blir omgjort til rent gangvegformål. Denne kan flyttes lenger ut mot Danebuvegen. I nord-østre hjørne må denne tilpasses til gangvegen slik den er planlagt å gå videre (forslag til vedtak punkt 3).



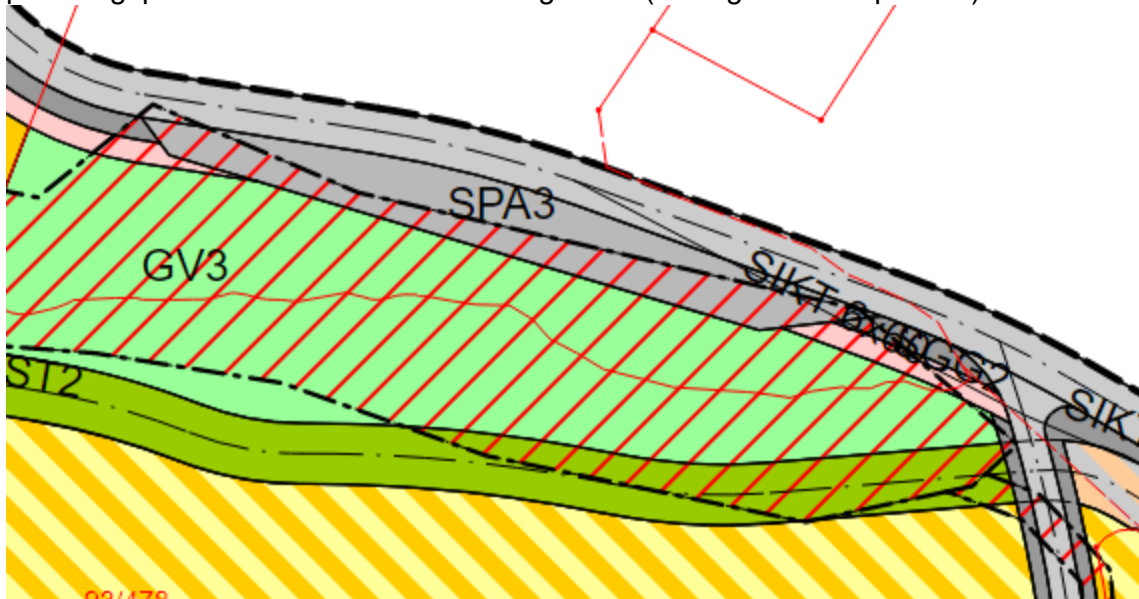
Justering av skiløype ved BFR4/SKV6

Ved gbnr. 93/302 (BFR4 i kartet over), er det trangt mellom tomte og Frenningbekken. Det viser seg at adkomstvegen til BAA1 var lagt delvis inne på 93/302. Planfremmer har foreslått en justering av plankartet akkurat her, slik at dette unngås. Det innebærer at skiløypa blir smalnet inn fra 8 til 5 meter på ett punkt. Administrasjonen mener at dette er akseptabelt når det blir over et svært kort strekk (forslag til vedtak punkt 4). Illustrasjonen over justert trase vises i illustrasjonen under:



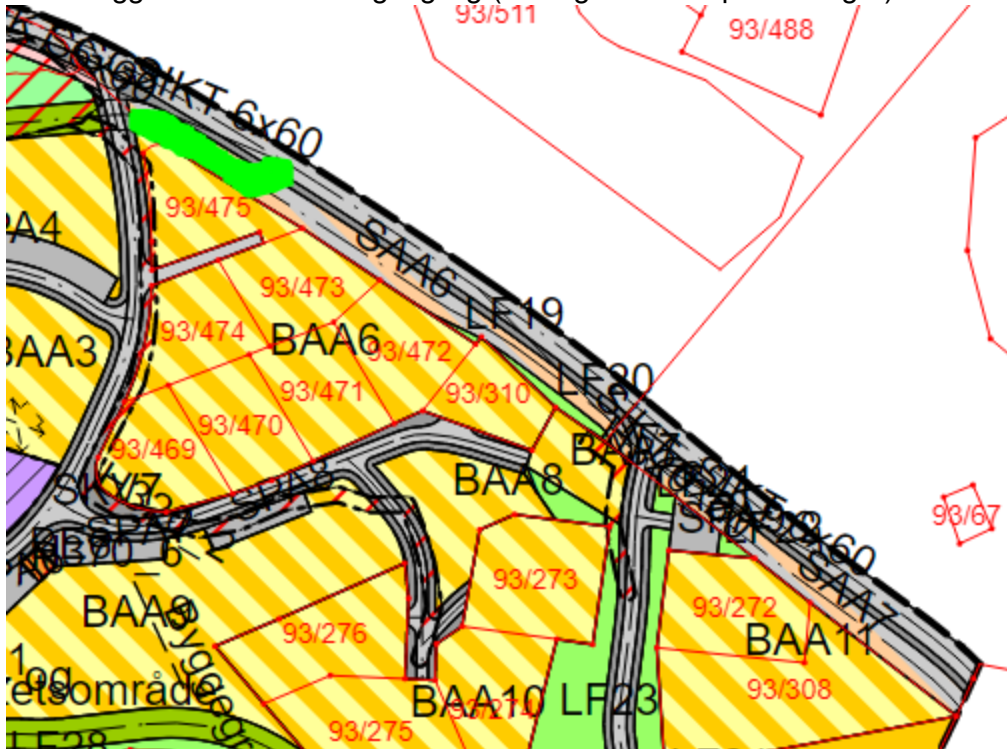
Gangveg forbi parkeringsplass SPA3

Statens Vegvesen bemerker i sitt innspill at gangvegen slutter på hver side av parkeringsplassen SPA3. Dette er uheldig. Administrasjonen er enig, og mener at det bør legges inn gangveg også på sørsiden av SPA3, slik at man ikke skal behøve å krysse parkeringsplassen dersom man kommer gående (forslag til vedtak punkt 5).

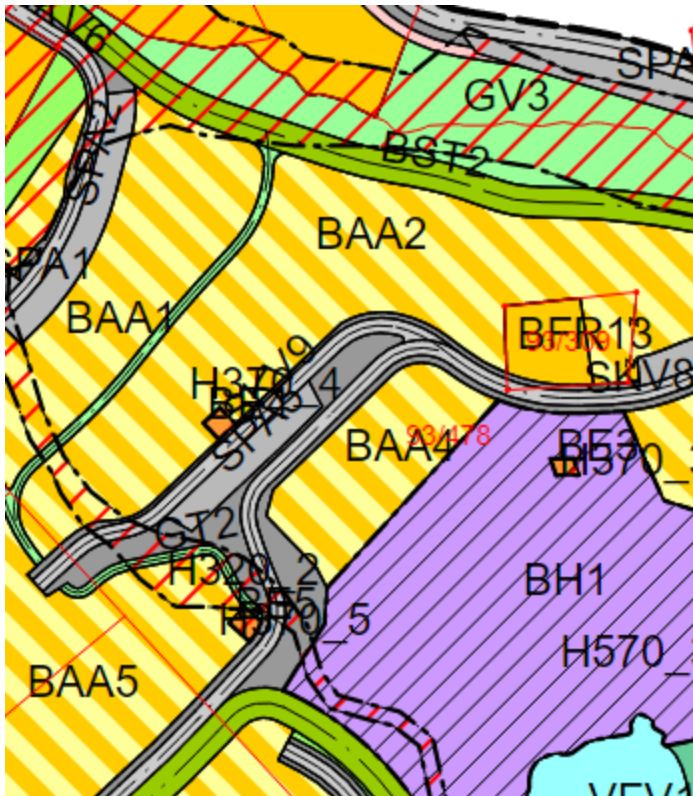


Skiløype - ny kryssing av Danebuvegen ved innkjøring til Danebu Kongsgård

Som en konsekvens av at det er uheldig med kombinert bruk skiløype og gangveg, så har man sammen med løypelaget kommet fram til at det er hensiktsmessig at skiløypa krysser Danebuvegen igjen i området ved innkjøringen til Danebu kongsgård (20-40 meter ovenfor krysset – illustrert med grønt i utsnittet nedenfor). Da kommer man tidligere på oversiden av Danebuvegen, og inn i et område hvor det er planlagt skileik mm. Løypelaget har avklart dette med grunneier på denne siden – at de får lov til å kjøre skiløype her. Arealet SAA6 og SAA7 legges da ut som ren gangveg (forslag til vedtak punkt 6 og 7)

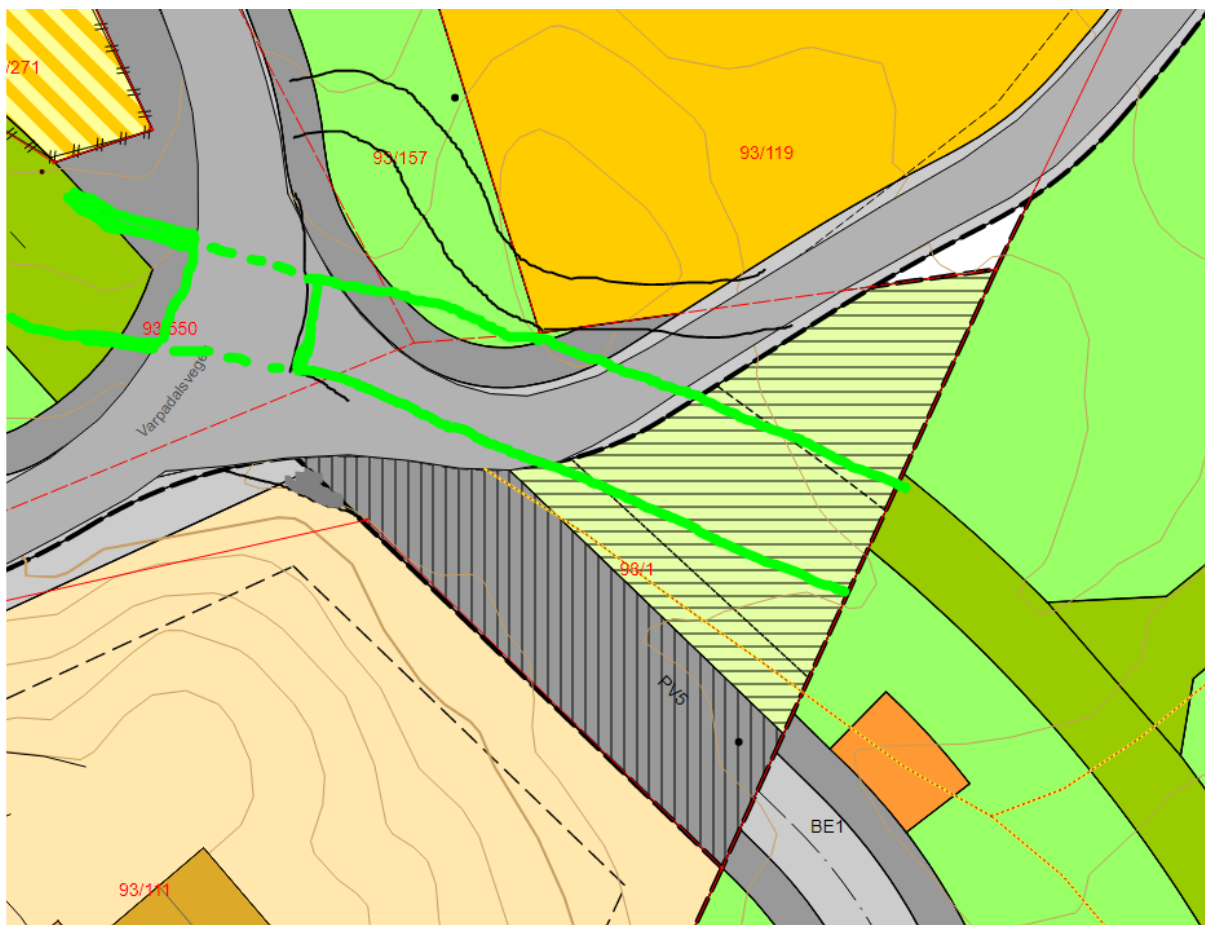


I høringsrunden har det kommet inn mange negative uttalelser til at skiløypa som går gjennom BAA1, BAA2 og BAA5, og som var regulert som skiløype i plankartet ved 1. høring/ettersyn, ble tatt ut og erstattet med en turveg ved 2. høring/ettersyn. Denne er vist i kartet under som den smale, grønne stripa. Mange påpeker at dette er ei viktig skiløype fra alpinbakken og tilbake til hytteområdet. Grunnen til at løypa ble tatt bort som regulert skiløype, er at det er svært bratt i området. Når området skal bygges ut, ville fortsatt skiløype her innebære to kryssinger av kjøreveger med potensielt stor fart på skiløperne. Dette er ikke tilrådelig.



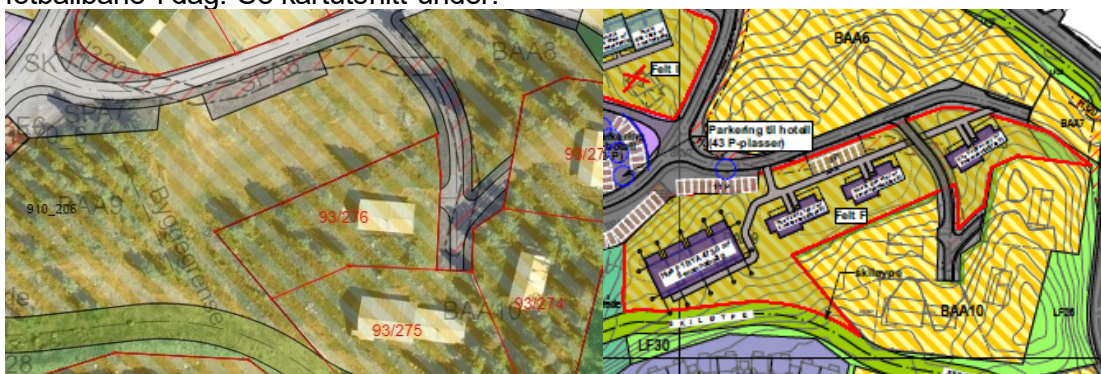
Skiløype – kryssing Varpadalsvegen

Varpadalsvegen blir krysset av en skiløype. Denne skiløypa har direkte utkjøring fra alpinbakken, og er mye brukt for å komme tilbake til Danebu-området. Her får alpinistene god fart fra bakken, og krysser ofte Varpadalsvegen i høy fart. Kryssingen ligger i tillegg på et sted hvor det har lett for å skavle seg opp snø, og dermed blir det dårlig sikt for den som kommer kjørende i bil. Styret for Varpadalsvegen, sammen med løypelaget, plankonsulent Talle og kommunen, har forsøkt å finne en løsning. Kulvert under hele vegsystemet her i krysset med Varpadalsvegen har blitt utredet, men den blir lang – innpå 30 meter. Problemet er at det er relativt trangt mellom tomtene gbnr. 93/111 og 93/119. I tillegg går adkomstvegen til 93/119 her, da dette er restene etter den «gamle» Varpadalsvegen. I samtale med eier av gbnr. 93/119 har man foreslått å legge om adkomstvegen til denne tomte slik illustrasjonen viser (med sorte linjer for vegkant), og på den måten skape nok rom til at man kan få til en kulvert som kun trenger å krysse under selve Varpadalsvegen. Det er også en mulighet at adkomstvegen PV5 kan fjernes for å skape enda bedre plass, dersom områdene denne skal betjene kan få veg fra andre steder. En illustrasjon for hvordan man tenker dette er vist under. Dette har imidlertid ikke vært på høring, og kan ikke vedtas uten videre da det påvirker parter direkte. En ser derfor for seg at det må gjøres en egen planendring i dette området når alle forhold er avklart. Men målet er å legge til rette for skiløype i kryssing under Varpadalsvegen. Administrasjonen mener at dette er et tiltak som vil tjene utbyggingsområdet Danebu direkte, og noe som utbygger her derfor må besørge. Administrasjonen foreslår derfor å ta inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sier at det bare kan søkes om brukstillatelse for 20 nye enheter i utbyggingsområdet før sikker kryssing av Varpadalsvegen med skiløype skal være etablert som planfri kryssing ved undergang eller lignende (forslag til vedtak punkt 8).



Lekeområde – fotballbane (Punkt 6 over)

Mange av høringspartene er svært kritiske til hvordan barn og unge sine interesser ivaretas i planforslaget. Dette går både generelt på tap av LNFR-areal som friluftsområder, og spesielt rettet mot at eksisterende fotballbane ved Danebu er tenkt omdisponert til utbygging som del av BAA9. I illustrasjonsplanen ligger det to to-mannshytter på arealet som er fotballbane i dag. Se kartutsnitt under:



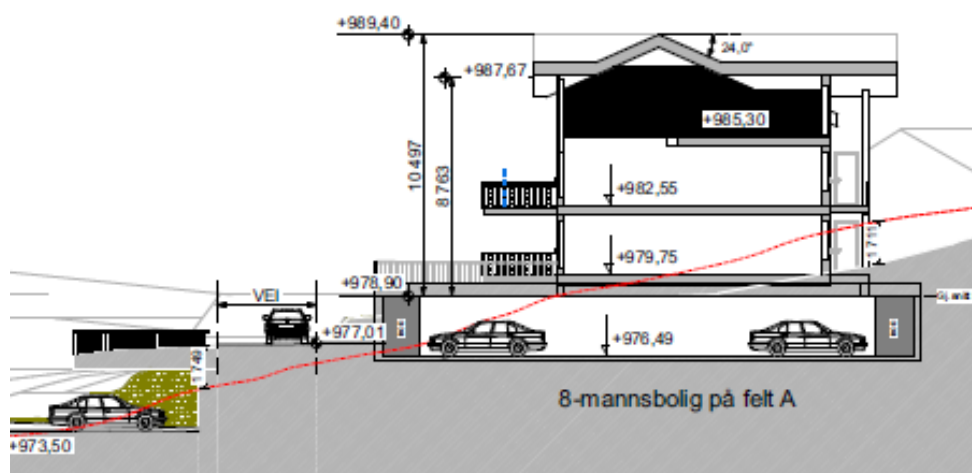
Administrasjonen er i utgangspunktet kritisk til å tilrettelegge for fotballbaner i hyttefelt. Men det er klart at denne fotballbanen er der fra før, ligger inne i gjeldende reguleringsplan som idrettsanlegg, og er noe som vil gå tapt. Danebu ligger også sentralt på Aurdalsåsen, og utgjør et «sentrum». En høringsuttalelse påpeker at man ved planlegging ikke skal ta bort noe som er tilrettelagt for barn. Administrasjonen vurderer det slik at denne bestemmelsen i rikspolitisk retningslinjer først og fremst kommer til anvendelse ved faste bopeler. Videre at dette ikke går så langt at man har noen plikt til å opprettholde akkurat det samme tilbudet – men at det også kan erstattes av annet tilbud. En kan her vise til det nye lekeområdet. Administrasjonen er imidlertid kommet til at fotballbanen bør opprettholdes med den faktiske utstrekning den har i dag, det vil si om lag mellom byggegrense angitt på kartet og adkomstvegen til gbnr. 93/275, 93/276 m.fl. Dette arealet tas ut av BAA9 og legges ut som idrettsanlegg/idrettsplass (forslag til vedtak punkt 9).

Når det gjelder det generelle om tap av LNFR-areal, er dette noe som skjer i alle områder der det blir planlagt for fortetting, noe som er en ønsket måte å utnytte arealer på ihht. nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging. Aurdalsåsen som sådan har store friarealer fortsatt, selv om det for den enkelte kan oppleves feil at man tar ut tidligere grøntarealer i nærområdet for å omdisponere dette til byggegrunn.

Høyde på bygg nedenfor Danebu (kulturarvenhetens innspill)

Kulturminnemyndighetene i Innlandet Fylkeskommune hadde ikke noen merknader til planforslaget da det var på 1. gangs høring og ettersyn. Heller ikke i Innlandet Fylkeskommune sitt innspill til 2. gangs høring/ettersyn var det med merknader fra kulturarvenheten. Det kom imidlertid en egen e-post fra kulturarvenheten i etterkant, med merknader vedrørende den utbyggingen som er planlagt rundt Danebu Kongsgård. Kulturarvenheten er tilfreds med at det er lagt inn hensynssone bevaring rundt Danebu Kongsgård. Men etter kulturarvenhetens vurdering svekker utbyggingen Danebu som landemerke i området. Spesielt mener de at utbyggingen på BAA4 med en mønehøyde på 11,5 meter, vil virke dominerende. De ber kommunen om å vurdere å redusere høyden i dette området.

Kommunen mener det er svært uheldig at en fylkeskommunal myndighet kommer med høringsinnspill som inneholder forslag til endring i planen først ved 2. gangs høring. Når det er sagt, så ser administrasjonen grunnen til kulturarvenhetens uttalelse. Snittet som planfremmer har lagt ved som illustrasjon til reguleringsplanen (se sak PU-024/21), viser at planlagt mønehøyde på bygget på BAA4 er på 989,4 m.o.h. I forhold til Danebu Kongsgård, vil da mønet på dette bygget komme i høyde med topp rekkverk på verandaen på kongsgården. Gulv veranda ligger på 988,3 meter. Se illustrasjoner under.





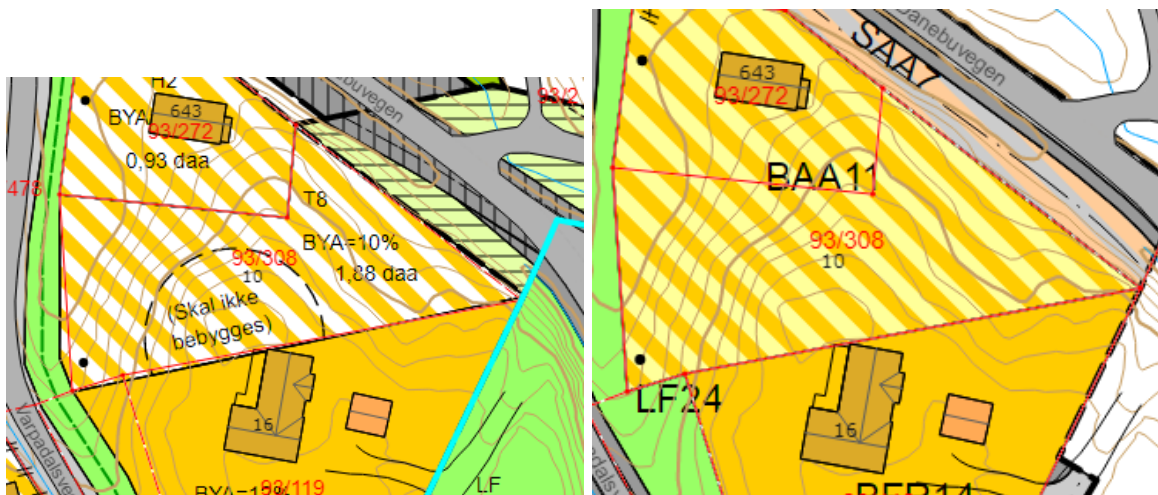
Administrasjonen er enig med kulturarvenheten i at dette bygget bør senkes mhp mønehøyde både for at det ikke skal bli liggende så høyt i terrenget i forhold til kongsgården, og for at bygningsvolumet ikke skal bli så dominerende. Administrasjonen foreslår derfor at 8-mannsbygget på BAA4 får de samme høydebegrensningene som 8-mannsbygget på BAA9, dvs. 8,6 meter over grunnmur eller 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det bør videre tas inn i bestemmelsene at maksimal kotehøyde på mønet på dette bygget skal være 987 meter (forslag til vedtak punkt 10 A). Med dette har man imøtekommet kulturarvenhetens merknad. Det er imidlertid flere andre høringsparter som også påpeker hvor tett utbyggingen som er tenkt blir (ref punkt 2 i lista over «felles» innspill). Det er ulike meninger om hvilke områder/bygg som bør tas ut av planene. Men flere nevner at utbyggingen vil skade inntrykket av Danebu som et landemerke i området. Et alternativ til å redusere høyden på BAA4, kan være å ta ut hele dette området som byggeområde. Administrasjonen velger å fremme dette som et alternativt forslag til vedtak til å redusere mønehøyden på bygg på BAA4. Arealet omgjøres til LF-areal, men det kan gjøres justering av vegene SKV8 og SKV9 inn på dagens BAA4, slik at disse får en bedre linjeføring (forslag til vedtak punkt 10 B).

8-mannsbolig på BAA9 – høyde i forhold til bakenforliggende bebyggelse.

Sameiet Danebu Leiligheter etterspør hva høyden blir på 8-mannsboligen på BAA9 ettersom det i dag er en kolle her. De krever at det tas inn i bestemmelsene et pålegg om å sprengne ned kollen. Etter kontakt med planfremmer, bekreftes det at de uansett mener å gjøre dette. For å sikre at dette skjer, foreslår administrasjonen at det tas inn et punkt i bestemmelsene vedrørende dette bygget på BAA9 som sier at kotehøyde 996,5 m.o.h er maksimal høyde på mønet på 8-mannsbygget på BAA9 (forslag til vedtak punkt 11).

Område som ikke skal bebygges - avgrensning

I gjeldende reguleringsplan for Danebu kongsgård er det lagt inn en byggegrense på gbnr. 93/308 rundt en kolle, som ikke skal bebygges. Se illustrasjon under til venstre, som er gjeldende plan. Denne er ikke foreslått videreført i planforslaget, se illustrasjon under til høyre.



Administrasjonen mener at denne relativt eksponerte kollen fortsatt ikke bør bebygges, og foreslår derfor at denne byggegrensene tas inn igjen (forslag til vedtak punkt 12).

Vurdering:

Som det er beskrevet over, er det mye motstand mot utbyggingen som reguleringsplanen for Danebu Panorama vil innebære blant oppsittere i området. Administrasjonen har imidlertid ikke gått inn for å redusere utbyggingen på generelt grunnlag, men kun der en vurderer at det er konkrete grunner til å gjøre dette. Eksempelvis i forhold til idrettsplassen på BAA9 og eventuelt på BAA4. Administrasjonen mener at det er gitt tydelige politiske styringssignaler gjennom planprosessen om at man ønsker en utbygging slik den fremstår nå. En eventuell reversering av dette må være en politisk avgjørelse.

Administrasjonen foreslår noen justeringer av planen i forslag til vedtak. Administrasjonens vurdering er at disse justeringene er såpass små, og ikke rammer parter i området vesentlig, slik at disse kan gjøres uten at det medfører krav om ny høring og nytt ettersyn. Administrasjonen foreslår derfor at planen kan godkjennes med de endringene som fremkommer av vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak:

Nord-Aurdal kommune godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Danebu Panorama, slik den ligger ved saken med følgende endringer:

- 1) Kryssing av skiløype med Danebuvegen tas inn i plankartet slik denne lå i planen til 1. høring/ettersyn (BST1).
- 2) Skiløypas trase, BST2, endres ved gbnr 94/73 slik at traseen blir gående der løypa går i dag. jfr. skisse i saksframstillingen over. Svingen for fartsreduksjon ved Tuvavegen trekkes tilbake jfr samme skisse.
- 3) Den kombinerte gangvegen/skiløypa SAA1-SAA5 blir omgjort til rent gangvegformål. Gangvegtraseen langs dagens SAA5 kan flyttes lenger ut mot Danebuvegen. I nord-østre hjørne må denne tilpasses til gangvegen slik den er planlagt å gå
- 4) Ved gbnr. 93/302 snevres skiløypa BST2 inn på ett punkt for å unngå at vege ved siden av berører denne tomta, jfr. illustrasjon i saksframstillingen.
- 5) Det legges inn gangveg på sørsiden av SPA3, for å unngå og krysse parkeringsplassen.
- 6) Det legges inn kryssing av skiløypa BST2 over Danebuvegen i området ved innkjøringen til Danebu kongsgård (20-40 meter ovenfor krysset), jfr illustrasjon i saksframstillingen.

7) Arealet SAA6 og SAA7 legges ut som ren gangveg.

8) Det tas inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sier følgende: Det kan bare søkes om brukstillatelse (ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse) for 20 nye enheter i utbyggingsområdet før sikker kryssing av skiløype med Varpadalsvegen skal være etablert som planfri kryssing med undergang eller lignende trygg kryssing som kommunen godkjenner.

9) Fotballbanen opprettholdes som idrettsanlegg med utstrekning mellom byggegrense for 8-mannsbygg angitt på kartet og adkomstvegen til gbnr. 93/275, 93/276 m.fl. Dette arealet tas ut av BAA9 og legges ut som formål idrettsanlegg/idrettsplass.

10) Punktet settes opp med to alternativ, der alternativ A eller B kan velges:
Alternativ A) Det legges inn i planbestemmelsene at bygg på BAA4 kan ha maksimal mønehøyde på 8,6 meter over grunnmur eller 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal uansett ikke være over kotehøyde 987 meter.

Alternativ B) BAA4 tas ut som byggeområde. Arealet omgjøres til LF-areal, men det kan gjøres justering av vegene SKV8 og SKV9 inn på dagens BAA4, slik at disse får en bedre linjeføring.

11) Det legges inn i planbestemmelsene at kotehøyde 996,5 m.o.h settes som maksimal høyde på mønet på 8-mannsbygget på BAA9.

12) Byggegrense i gjeldende reguleringsplan, som ligger rundt kollen på gbnr. 93/308, videreføres og legges inn i plankartet.

Planutvalget 27.01.2022:

Behandling:

Steinar Tvedt orienterte om saken.

Arbeiderpartiet v/ Jan Stundal fremmet følgende forslag til nytt punkt 9):

Aktivitetsområdet (fotballbane 20x40 m) opparbeides i østre del av BAA9 og begge leilighetsbygget flyttes nærmere BAU1.

Stundal fremmet samtidig forslag til unummerert tillegg:
Planbestemmelsene oppdateres i tråd med de endringene i arealforvaltning som vedtaket innebærer.

Votering:

Stundals forslag til nytt pkt. 9 ble satt opp mot administrasjonens forslag til pkt. 9.

Administrasjonens forslag til pkt. 9 ble vedtatt med 4 stemmer mot 3 stemmer.

Pkt. 10):

Alternativ A ble vedtatt med 6 stemmer mot 1 stemme.

Forslaget til unummerert tillegg ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter votert over forslaget samlet. Enstemmig (7 stemmer)

Pkt. 2: gbnr 94/73 rettes til 93/74

PU- 001/22 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Danebu Panorama, slik den ligger ved saken med følgende endringer:

- 1) Kryssing av skiløype med Danebuvegen tas inn i plankartet slik denne lå i planen til 1. høring/ettersyn (BST1).
- 2) Skiløypas trase, BST2, endres ved gbnr 93/74 slik at traseen blir gående der løypa går i dag. jfr. skisse i saksframstillingen over. Svingen for fartsreduksjon ved Tuvavegen trekkes tilbake jfr samme skisse.
- 3) Den kombinerte gangvegen/skiløypa SAA1-SAA5 blir omgjort til rent gangvegformål. Gangvegtraseen langs dagens SAA5 kan flyttes lenger ut mot Danebuvegen. I nord-østre hjørne må denne tilpasses til gangvegen slik den er planlagt å gå
- 4) Ved gbnr. 93/302 snevres skiløypa BST2 inn på ett punkt for å unngå at vege ved siden av berører denne tomta, jfr. illustrasjon i saksframstillingen.
- 5) Det legges inn gangveg på sørsiden av SPA3, for å unngå og krysse parkeringsplassen.
- 6) Det legges inn kryssing av skiløypa BST2 over Danebuvegen i området ved innkjøringen til Danebu kongsgård (20-40 meter ovenfor krysset), jfr illustrasjon i saksframstillingen.
- 7) Arealet SAA6 og SAA7 legges ut som ren gangveg.
- 8) Det tas inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sier følgende: Det kan bare søkes om brukstillatelse (ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse) for 20 nye enheter i utbyggingsområdet før sikker kryssing av skiløype med Varpadalsvegen skal være etablert som planfri kryssing med undergang eller lignende trygg kryssing som kommunen godkjenner.
- 9) Fotballbanen opprettholdes som idrettsanlegg med utstrekning mellom byggegrense for 8-mannsbygg angitt på kartet og adkomstvegen til gbnr. 93/275, 93/276 m.fl. Dette arealet tas ut av BAA9 og legges ut som formål idrettsanlegg/idrettsplass.
- 10) Det legges inn i planbestemmelsene at bygg på BAA4 kan ha maksimal mønehøyde på 8,6 meter over grunnmur eller 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal uansett ikke være over kotehøyde 987 meter.
- 11) Det legges inn i planbestemmelsene at kotehøyde 996,5 m.o.h settes som maksimal høyde på mønet på 8-mannsbygget på BAA9.
- 12) Byggegrense i gjeldende reguleringsplan, som ligger rundt kollen på gbnr. 93/308, videreføres og legges inn i plankartet.

Planbestemmelsene oppdateres i tråd med de endringene i arealforvaltning som vedtaket innebærer.

Kommunestyret 10.02.2022:**Behandling:**

Endringsforslag pkt. 10, foreslått av Knut Aastad Bråten, VenstreUavhengig BAA4 tas ut som byggeområde. Arealet omgjøres til LF-areal, men det kan gjøres justering av vegene SKV8 og SKV9 inn på dagens BAA4, slik at disse får en bedre linjeføring

Forslag til vedtak pkt. 10 mot Endringsforslag pkt. 10: 15 stemmer for Endringsforslag pkt. 10, 6 stemmer for forslag til vedtak pkt. 10.
Forslag til vedtak med endring i pkt. 10: Enstemmig

KS- 001/22 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune godkjenner i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 reguleringsplan for Danebu Panorama, slik den ligger ved saken med følgende endringer:

- 1) Kryssing av skiløype med Danebuvegen tas inn i plankartet slik denne lå i planen til 1. høring/ettersyn (BST1).
 - 2) Skiløypas trase, BST2, endres ved gbnr 94/73 slik at traseen blir gående der løypa går i dag. jfr. skisse i saksframstillingen over. Svingen for fartsreduksjon ved Tuvavegen trekkes tilbake jfr samme skisse.
 - 3) Den kombinerte gangvegen/skiløypa SAA1-SAA5 blir omgjort til rent gangvegformål. Gangvegtraseen langs dagens SAA5 kan flyttes lenger ut mot Danebuvegen. I nord-østre hjørne må denne tilpasses til gangvegen slik den er planlagt å gå
 - 4) Ved gbnr. 93/302 snevres skiløypa BST2 inn på ett punkt for å unngå at vege ved siden av berører denne tomta, jfr. illustrasjon i saksframstillingen.
 - 5) Det legges inn gangveg på sørsiden av SPA3, for å unngå og krysse parkeringsplassen.
 - 6) Det legges inn kryssing av skiløypa BST2 over Danebuvegen i området ved innkjøringen til Danebu kongsgård (20-40 meter ovenfor krysset), jfr illustrasjon i saksframstillingen.
 - 7) Arealet SAA6 og SAA7 legges ut som ren gangveg.
 - 8) Det tas inn en rekkefølgebestemmelse i planen som sier følgende: Det kan bare søkes om brukstillatelse (ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse) for 20 nye enheter i utbyggingsområdet før sikker kryssing av skiløype med Varpadalsvegen skal være etablert som planfri kryssing med undergang eller lignende trygg kryssing som kommunen godkjenner.
 - 9) Fotballbanen opprettholdes som idrettsanlegg med utstrekning mellom byggegrense for 8-mannsbygg angitt på kartet og adkomstvegen til gbnr. 93/275, 93/276 m.fl. Dette arealet tas ut av BAA9 og legges ut som formål idrettsanlegg/idrettsplass.
 - 10) BAA4 tas ut som byggeområde. Arealet omgjøres til LF-areal, men det kan gjøres justering av vegene SKV8 og SKV9 inn på dagens BAA4, slik at disse får en bedre linjeføring.
 - 11) Det legges inn i planbestemmelsene at kotehøyde 996,5 m.o.h settes som maksimal høyde på mønet på 8-mannsbygget på BAA9.
 - 12) Byggegrense i gjeldende reguleringsplan, som ligger rundt kollen på gbnr. 93/308, videreføres og legges inn i plankartet.
- Planbestemmelsene oppdateres i tråd med de endringene i arealbruken som vedtaket innebærer.