

Nord-Aurdal kommune

Opplysningsvesenets Fond
Postboks 535 Sentrum
0105 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:

ANMAUD - 24/3369

Vår dato:

26.03.2024

Storstøllie Planendring 2016 - H33 og H34. Høring av søknad om reguleringsendring.

Kommunen har mottatt søknad om endring av reguleringsplanen for Storstøllie planendring 2016, for områdene vist som H33 og H34. Som berørt part av de omsøkte endringene, mottar du dette høringsbrevet.

Kommunen har mottatt søknad den 15.11.2023 om endring etter forenklet prosess av reguleringsplanen for Storstøllie planendring 2016. Det søkes om endring av tomtegrenser og justering av byggegrenser for å få en bedre utnyttelse av formålsområdene H33 og H34. Det søkes om at formålsområdene H33 og H34 endres fra «fritidsbebyggelse – *frittliggende*» til «fritidsbebyggelse – *kombinert*» (H33) og «fritidsbebyggelse – *konsentrert*» (H34).

Historikk:

Gjeldende reguleringplan er «Storstøllie Planendring 2016», planID 0542DR221, vedtatt 30.06.2016. Denne reguleringsplanen erstattet tidligere reguleringsplan, Storstøllie, vedtatt i 2007. Reguleringsplanen fra 2007 la opp til ervervsområde på flere større arealer, inkludert arealet som i gjeldende plan er H33 og H34. Dagens H33 og H34 inngikk da i ervervsområdet E2. Følgende gjaldt for ervervsområdene i reguleringsplanen fra 2007:

OMRÅDER FOR ERVERV

Områder med lys blå farge i plankartet skal nyttes til hyttebebyggelse med tilhørende anlegg for utleie og forretningsdrift.

Dette vil si hyttebebyggelse for utleie (varme senger), med tilhørende anlegg som for eksempel servering mm.

Da markedet for utleie etter hvert viste seg å være begrenset, ble det i 2016 søkt om planendring for å kunne legge ut private fritidstomter for salg. Men for å fortsatt kunne holde på noe av fleksibiliteten i å dele fra tomter i området, tok man inn følgende bestemmelse i planen:

«For områdene H33-34 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20 % av tomtearealet. For disse områdene kan tomter slås sammen og/eller endre struktur. Samlet bruksareal BRA, og tomtestruktur, skal gå fram av situasjonsplan ved byggemelding.»

Intensjonen med dette var å gi anledning til å avvike hovedregelen gitt i bestemmelsene §5a, som sier at «Regulerte tomter kan ikke deles».

I januar 2022 søkte Storstøllie Alpin AS om fradeling av 6 tomter og rammetillatelse for 6 hytter innenfor formålsområde H34. Med bakgrunn i formålet og gjeldende bestemmelser vedtok planutvalget i sak 02/22, den 27.01.2022, å gi rammetillatelse for bygging av 6 enheter på området H34 etter pbl. §§ 20-1 og 21-4. Kommunen anså det, til tross for bestemmelsen nevnt over, nødvendig å gi dispensasjon fra planen for to forhold. Det ene var høyde på fylling/skjæring, det andre var avvik fra byggelinjer og regulerte tomtegrenser i plankartet. Slik dispensasjon etter pbl. §19-2 ble innvilget i samme sak.

Dette vedtaket ble påklaget av naboer.

Statsforvalteren, som klageinstans, tok klagen til følge i vedtak datert 11.05.2022. Begrunnelsen til Statsforvalteren er at bestemmelsen som det er vist til ikke er klar nok til å oppfylle en intensjon om å kunne dele opp området H34 i 6 tomter. Statsforvalteren skriver at hovedregelen om at tomter ikke kan deles fortsatt står, og at man kun kan slå sammen tomter med bakgrunn i «unntaksbestemmelsen».

Med bakgrunn i nevnte klageavgjørelse vurderer administrasjonen det slik at reguleringsplanen må endres dersom områdene H33 og H34 skal kunne bygges ut på en arealeffektiv måte. Planfremmer har laget et forslag til plankart som legger til rette for 6 tomter innenfor formålsområde H34, mens H33 legges til rette for kombinert/konsentrert utbygging. Det er videre fremmet oppdaterte bestemmelser som tydeliggjør hva som kan tillates innenfor H33 og H34. Videre er det utarbeidet en ny ROS-analyse for planområdet etter DSB sin veileder fra 2017, *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging*. Denne viser at det ikke er særskilte farer innenfor formålsområdene H33 og H34.

Gjeldende søknad:

Det søkes om endring av gjeldende reguleringsplan for områdene H33 og H34. Konkret søkes det om følgende:

H33: Tomteinndelingen fjernes slik at tomtene 80-82 omgjøres til én tomt. Innenfor området søkes det om tett utnyttelse for konsentrert fritidsbebyggelse for minimum 8 og maks 11 bruksenheter/tomter. Hele området er tenkt seksjonert for å få til høy utnyttelse, men samlet BYA skal likevel ikke overstige 20 %. Inndelingen av bruksenheter/tomtene vil komme fram i byggesøknaden, hvor det skal sendes inn rammesøknad for hele H33 samlet. Som følge av endringen, søkes byggegrensene og bestemmelsene også endret (se under).

H34: Tomtene 83-84 endres til 6 mindre tomter; hvor området endres fra frittliggende fritidsbebyggelse til konsentrert fritidsbebyggelse. Byggegrensene og bestemmelsene ønskes som følge av dette også endret (se under).

Endring av bestemmelser:

I gjeldende bestemmelser pkt. 5 a, strekpunkt 14, står det følgende:

«For områdene H33-34 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20% av tomtearealet. For disse områdene kan tomter slås sammen og/eller endre struktur. Samlet bruksareal BRA, og tomtestruktur, skal gå fram av situasjonsplan ved byggemelding.»

Denne bestemmelsen søkes endret til følgende:

«Særskilte bestemmelser for H33 – kombinertområde for konsentrert fritidsbebyggelse.

- *H33 skal ha høy utnyttelse for frittliggende fritidsbebyggelse. Det skal føres opp mellom 8 og 11 bo/bruksenheter i form av enkelthytter med tilhørende uthus/anneks/garasje.*
- *For området H33 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20 % av det samlede arealet.*
- *Det kan etableres tomter for den enkelte bo/bruksenhet. Utnyttelsesgraden, BYA, for de enkelte tomtene skal samlet sett ikke overstige 20% av H33 sitt areal. Enkelte tomter kan ha høyere utnyttelse og andre tomter lavere utnyttelse. Bruksarealet (BRA) per tomt/bruksenhet skal uansett ikke overskride 225 m². Samlet BYA og bruksareal BRA, og eventuell tomteinndeling, skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad som skal fremmes som en rammesøknad for hele H33 samlet.*
- *Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av tomtearealet bør være urørt terreng. For H33 skal dette gjelde for arealet som helhet.*

Særskilte bestemmelser for H34 – konsentrert fritidsbebyggelse.

- *For området H34 skal «BYA» være lik eller mindre enn 20 % av det samlede arealet. H34 skal deles inn i 6 tomter, B1-B6. Hver tomt kan bygges ut med BYA som vist i tabellen under:*

Tomt	Areal	BYA m²
B1	415	106,67
B2	388	106,67
B3	504	106,67
B4	657	106,67
B5	730	106,67
B6	<u>506</u>	<u>106,67</u>
Samlet	3200	640
Utnyttelse		20 %

- *Samlet bruksareal BRA, og tomtestruktur, skal gå fram av situasjonsplan ved byggesøknad. For B2 på H34 kan høyde på fylling avvike med opptil 2,7 meter.*
- *Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomta – der minst 50 % av det tomtearealet bør være urørt terreng. For H34 skal dette gjelde for arealet som helhet.»*

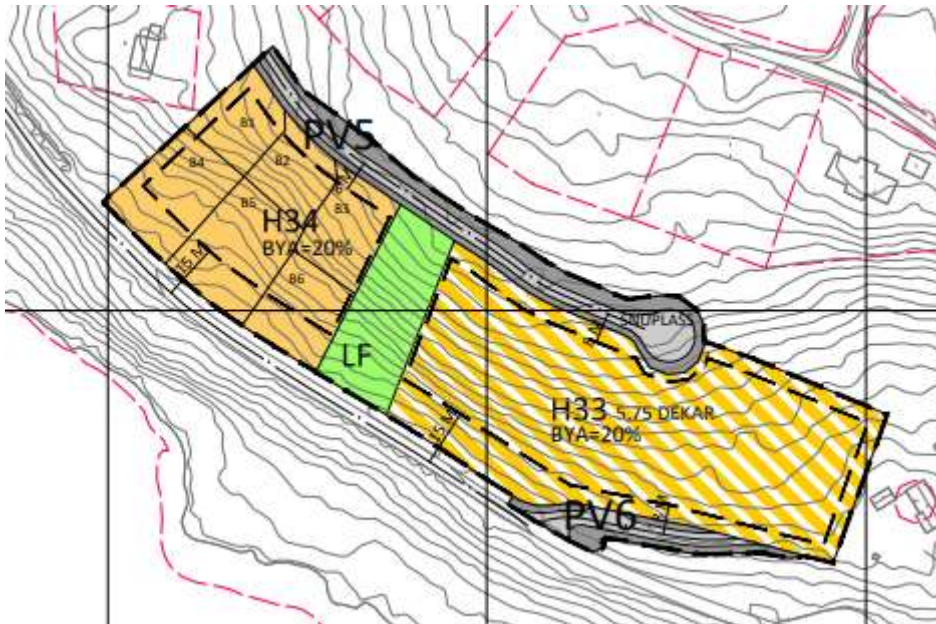
Endring av byggegrenser:

Når det gjelder videre om byggegrenser og friluftsområde så presiseres og søkes det om følgende:

- LF-området mellom H33 og H34 beholdes.
- Det reguleres rundkjøring i stedet for snuhammer ved enden av veg PV5.
- Byggegrense mot friluftsområde LF mellom H33 og H34 reduseres til 1 m.
- Byggegrense mot veg i nord, PV5, reduseres fra 10 til 8 m.
- Byggegrense rundt rundkjøring ved H33, reduseres til 2 meter.
- Byggegrense mot nabo i øst, vest og friluftsområde nord for gammel tomt (nr. 80 i gjeldende plan) beholdes med 4 meter.
- Avstand byggegrense mot Storstølvegen beholdes med 15 meter som i dag.



Utklipp fra gjeldende reguleringsplan, Storstøllie planendring 2016. H33 består av tomtene 80-82, H34 består av tomtene 83 og 84.



Omsøkt endring av formålsområdene H33 og H34. H34 søkes inndelt i 6 mindre tomter, H33 har krav om rammesøknad for hele planområdet før det her kan tillates utbygging for mellom 8 og 11 bruksenheter/tomter. Det søkes med dette om konsentrert utbygging for begge områdene; H33 og H34.

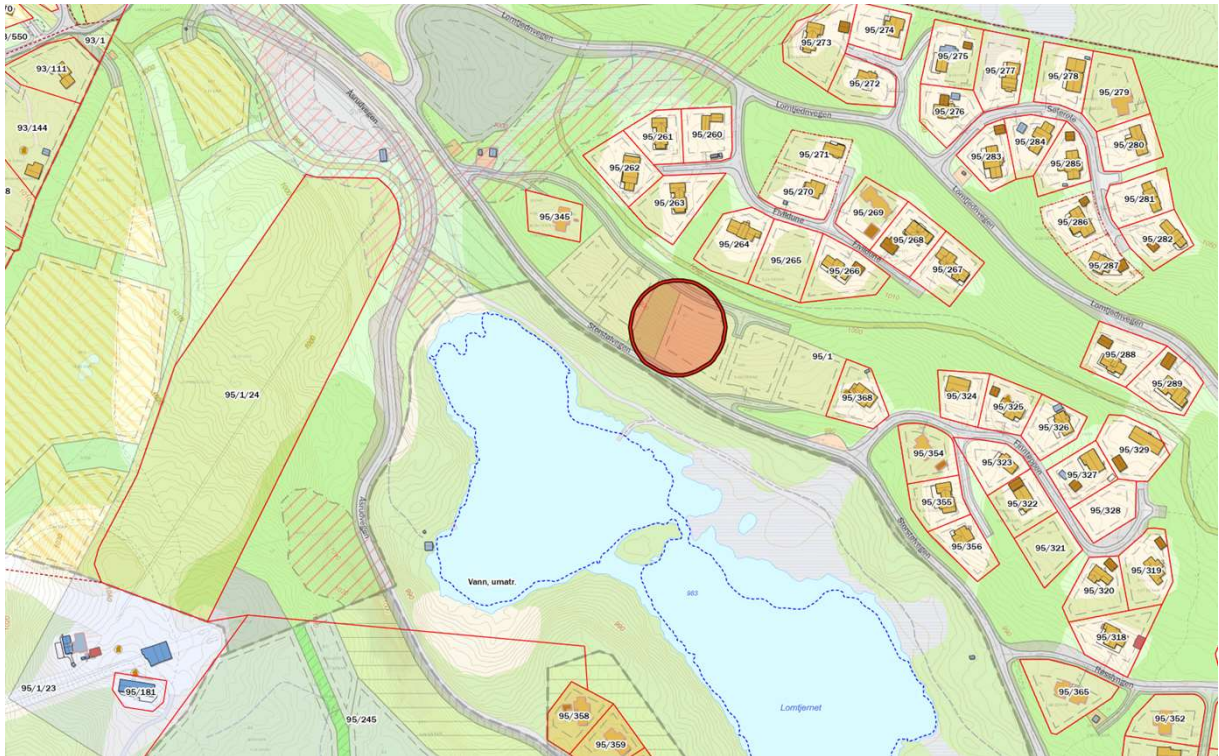
Vurdering:

Både regjeringens *Nasjonale forventninger til kommunenes arealplanlegging* og Kommunal- og distriktsdepartementets *Rettleiar om planlegging av fritidsbustader*, har klare retningslinjer om at man skal utnytte arealer som man tar hull på godt, dvs. ikke få og store tomter, men små og godt utnyttede tomter med mange boenheter pr arealenhet. Bakgrunnen for dette er at man skal konsentrere utbygging på arealer som er satt av til utbygging, slik at mer natur kan bevares rundt og i andre områder. Videre vil en konsentrert utnyttelse av utbyggingsareal kunne styrke destinasjonssentra, skape mer tilbud og aktivitet, og sørge for minst mulig internt transport for å nå tilbud som ligger i sentrene.

H33 og H34 ligger i den sentrale delen av Aurdalsåsen, nær baseområdet for Fjellstølheisen/Valdres alpingsenter og i nærheten av Danebu Kongsgaard og Fjellparken i hver sin retning. Det vil være fornuftig å utnytte området i nærheten av disse tilbudene godt, spesielt i området rundt Fjellstølheisen/Valdres alpingsenter.

Formålsområdene H33 og H34 ligger i en skråning nederst i planområdet til Storstøllie planendring 2016, grensende til hovedatkomstveg Storstølvegen i sør. Det er ikke planlagt tomter nedenfor Storstølvegen, naturlig fordi området her består av et vann, Lomtjernet. Omsøkt planområde ligger med dette mer i en kant av fritidsboligområde, og ikke midt i. Områdets nærhet til alpinanlegg, hovedfartsveg, og det at området ligger litt «for seg selv», gjør at administrasjonen pr. nå vurderer at området er egnet til konsentrert fritidsbebyggelse. Med områdets plassering vurderer administrasjonen at trafikale forhold ikke blir mer problematisk for omkringliggende område ved omgjøring fra frittstående til konsentrert fritidsboligområde. Utnyttelsesgraden, BYA, skal fortsatt være 20%, slik som i gjeldende

reguleringsplan for disse to arealformålsområdene. Dette vil si at det blir flere tomter/bruksenheter, men størrelsen på byggene mindre.



Formålsområdene H33 og H34 (markert med rød sirkel) sett i forhold til området rundt. Fjellstølheisen, som forlengelse av resten av Valdres Alpinsenter, vises som eiendom 95/1/24, vest for H33 og H34.



Omsøkt område vist med rød gjennomfarging oppå flybilde i 3D-visning.

Byggegrenser

Det søkes om endringer av byggegrenser i forbindelse med søknad om endring av dagens tomtestruktur. Det søkes om å redusere byggegrensen mot veg i nord, PV5, fra 10 til 8 m., og byggegrense til rundkjøring (i stedet for dagens regulerte snuhammer) ønskes til 2 m. Byggegrense mot friluftsområde LF mellom H33 og H34 ønskes redusert fra 4 m. til 1 m..

Byggegrenser til veg skal blant annet sikre eventuell vegutvidelse, grøfter, snøbrøyting og sikt. Veg PV5 er en stikkveg fra Storstølvegen, og skal fungere som atkomstveg til øvre tomter på H34 og øvre tomter på deler av H33, samt fritidsbolig på gbnr. 95/345. Administrasjonen mener pr. i dag at det er greit å endre denne byggegrensen fra 10 til 8 m., ettersom dette ikke er en hovedatkomstveg til mange fritidsboliger.

Det søkes videre om å anlegge en rundkjøring som erstatning for snuhammeren som er regulert på enden av PV5, grensende til H33. Videre søkes det om at det legges inn 2 m. byggegrense til rundkjøringen fra H33 og til rundkjøringen. Administrasjonen vurderer pr. nå at en rundkjøring gir en mer oversiktlig trafikkavvikling enn en snuhammer, og mener at dette er en fornuftig endring.

På grunn av i hovedsak branntekniske hensyn skal byggverk ikke settes opp nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det vil si at det skal være et «belte» mellom to eiendommer på totalt 8 meter. Der tomten grenser til et grøntområde (LF eller LNFR-område) uten spesifikke bestemmelser, så er vanlig praksis i kommunen at vi kan tillate mindre byggegrense enn 4 meter. I dette tilfellet er LF-området et belte mellom H33 og H34, hvor det uansett ikke skal skje utbygging, men hvor det heller ikke er knyttet andre hensyn til området. Administrasjonen mener at en reduksjon av byggegrense fra 4 til 1 m. mot LF-formålet er akseptabelt.

Kunnskapsgrunnlag

Gjeldende reguleringsplan er fra 2016. Fra den tiden reguleringsplanen ble vedtatt og til i dag, kan kunnskapsgrunnlaget for et område bli endret. Administrasjonen har derfor benyttet tilgjengelige temakart fra det offentlige kartgrunnlaget (DOK) for å kartlegge om det har skjedd endringer i planområdet som kan være til hinder for ønsket utbygging. Administrasjonen har ikke funnet noe som hindrer området til utbygging, og minner samtidig om at arealet allerede er avsatt til utbygging i gjeldende reguleringsplan. Det omsøkte området ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for flom og / eller skred, det er ikke registrerte kulturminner, og heller ikke registrert truede arter i dette området. Det er fra forslagsstiller også utarbeidet en ROS-analyse som følger høringsbrevet. ROS-analysen viser at det ikke er særskilte farer innenfor det omsøkte området.

Etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 er administrasjonens foreløpige vurderinger følgende:

§8 Kunnskapsgrunnlaget:

Området er vurdert i forhold til DN sin naturbase, samt artskart. Disse viser ingen funn av verdifulle naturlandskap, typer eller arter.

§9 Føre-var-prinsippet:

I vurderingene har kommunen tilgang til temakart og tidligere behandling (kunnskapsgrunnlag) av planforslaget. Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig. Det vurderes ikke som sannsynlig at omsøkte tiltak vil medføre større skade på naturmangfoldet i forhold til hva opprinnelig reguleringsplan legger til rette for.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning:

Planområdet er avsatt til fritidsboligutbygging. Administrasjonen mener at omsøkte endringer ikke vil endre bruken av området vesentlig. Det vurderes at dette derfor ikke vil virke inn på økosystemet lokalt.

§11 Kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver:

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

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

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

Etter administrasjonens oppfatning kan omsøkte tiltak godkjennes i forhold til naturmangfoldloven.

Vurdering av planbehandling – Endring etter forenklet prosess

Vanligvis må grunneier/tiltakshaver fremme en full planendring når man ønsker å dele opp tomter til flere tomter i et område. Dette blant annet med hensyn til atkomst og press på diverse infrastruktur.

I dette tilfellet mener administrasjonen likevel at endringen kan behandles som en endring etter forenklet prosess, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14. Bakgrunnen for dette er at området tidligere har vært avsatt til næringsareal for utleiehytter, og at intensjonen i gjeldende plan har vært å beholde en del av denne fleksibiliteten, selv om dette ikke kommer helt tydelig frem i gjeldende bestemmelser. Området er allerede avsatt til fritidsbebyggelse og utnyttelsesgraden vil heller ikke endres i forhold til gjeldende plan. I henhold til nasjonale retningslinjer er foretting i tillegg ønskelig, spesielt for områder som dette, i nærheten av sentrumsområder/tjenester; i dette tilfelle spesielt alpinanlegg.

Høringsfrist og videre planbehandling

Søknaden sendes på høring til berørte grunneiere/naboer, velforening og myndigheter.

Høringsfristen er satt til 30.04.2024.

Eventuelle merknader til søknaden skal sendes skriftlig til Nord-Aurdal kommune, Boks 143, 2901 Fagernes, eller pr e-post til nak@nord-aurdal.kommune.no. Merknaden merkes «Reguleringsplan Storstøllie – Endring 2024».

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

Til informasjon har det allerede kommet noen uttalelser til søknaden, før kommunen startet på behandlingen. Disse er ikke vurdert i sammenheng med utsendelsen av dette høringsbrevet, men vil bli behandlet på lik linje med øvrige uttalelser når høringsfristen går ut, og saken tas opp til behandling.

Med hilsen

Aud Berit Anmarkrud
arealplanlegger

Etter våre rutiner er dette brevet godkjent og sendt uten underskrift

Vedlegg:		Dok.ID
Dok. dato	Tittel	
26.03.2024	Søknad_Regendring_H33-H34	407697
26.03.2024	Plankart_H33-H34_Forslag	407698
26.03.2024	20240326_Bestemmelser_høring	407699
26.03.2024	ROS-analyse_H33-H34	407700

Kopi til:

Storstøknatten As Valdresvegen 49 2900 Fagernes