



Nord-Aurdal kommune

Sak: 23/2413
JournalpostID: 24/12078
ArkivID: PlanID-0542DR221, PlanType-31, K2-L12, PlanNavn-Mindre endring detaljreguleringsplan
Saksbehandler: Aud Berit Anmarkrud
Dato: 10.06.2024

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
024/24	Planutvalget	17.06.2024
080/24	Kommunestyret	21.06.2024

Reguleringsplan for Storstøllie planendring 2016 - endring av formålsområdene H33 og H34

Vedlegg:

10.06.2024	Høring: Søknad om planendring Storstøllie 2016 - H33 og H34.	421088
10.06.2024	Søknad om planendring Storstøllie_H33-H34	421089
10.06.2024	Plankart_Storstøllie_H33-H34	421090
10.06.2024	Bestemmelser_Storstøllie_20240326	421091
10.06.2024	ROS-analyse_Storstøllie_H33-H34	421092
11.06.2024	Høringsuttalelser H33 og H34_samlet	421098

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt søknad om endring etter forenklet prosess av reguleringsplanen for «Storstøllie planendring 2016», planID 0542DR221. Søknaden kom inn til kommunen den 15.11.2023. Planområdet ligger på Aurdalsåsen, langs Storstølvegen, ca. 700 m. øst for Danebu. Søker er Storstølnatten AS.

Søknad

Innenfor reguleringsplanen for Storstøllie planendring 2016 er det to felt kalt H33 og H34, som er regulert til henholdsvis 3 og 2 tomter for fritidsbebyggelse. I søknaden søkes det om endring av tomtegrenser og justering av byggegrenser for å få en bedre utnyttelse av disse to formålsområdene.

Selve søknaden består av søknadsbrev og revidert plankart, bestemmelser og ROS-analyse for omsøkt planområde. **Administrasjonen viser til vedlagte søknad og høringsbrev for utdypende informasjon om både historikken og konkret hva det søkes om. Disse dokumentene anses som del av saksutredningen.**

Høringsuttalelser

Kommunen hadde noen merknader til søknaden som kom inn i november 2023. Søker

gjorde basert på dette en del justeringer og utfyllinger av søknaden. Basert på den endelige søknaden, som er vedlagt, sendte kommunen ut saken på begrenset høring til statlige og fylkeskommunale myndigheter, hytte/velforeninger i området, samt berørte parter som har eiendom nær omsøkt areal den 26.03.2024, med høringsfrist 30.04.2024.

Det kom inn 5 høringsuttalelser fra myndigheter, og 7 høringsuttalelser fra private parter. Flere av de private partene sine uttalelser er sendt som en felles uttalelse via Dalan advokatfirma. Et par av høringsuttalelsene kom inn i desember 2023 og januar 2024, før saken var sendt på høring. Antakeligvis har disse partene sendt inn uttalelse basert på den første, opprinnelige innkomne søknaden, som har vært å finne på kommunens postliste. Disse uttalelsene er også vedlagt saken og oppsummeres og kommenteres nedenfor.

I det følgende refereres alle høringsuttalelsene kort, med administrasjonens vurdering. Alle høringsuttalelsene ligger i tillegg vedlagt saken i sin helhet i et samlet dokument.

Statsforvalteren i Innlandet:

Endringsforslaget legger til rette for mer effektiv arealutnytting. Dette er i tråd med nasjonale føringer om god arealutnyttelse i eksisterende hytteområder, noe som vil redusere presset på omkringliggende ubebygde areal. Statsforvalteren viser til at det er utarbeidet ny ROS-analyse, som følger metodikken i veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging* som DSB ga ut i 2017. Det er positivt at ny kunnskap som har framkommet etter 2016, da planen ble vedtatt, er innarbeidet i planendringen. Ut over dette har ikke Statsforvalteren vesentlige merknader til endringsforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Statsforvalterens høringsinnspill tas til orientering.

Innlandet Fylkeskommune:

Endringene til planen er slik fylkeskommunen ser det i tråd med nasjonale forventninger, fylkeskommunen har fokus på fortetting med kvalitet. Fylkeskommunen reiser spørsmålet om det bør være aktuelt med lekeplass i tettbygde fritidsboligområder, på lik linje som i boligområder. Ut over dette er fylkeskommunen positiv til fortettingen som planlegges, og som bør minske trykket på at det tas hull på nye omkringliggende områder.

Kulturarvenheten viser til at varslingsplikten etter kulturminneloven er innarbeidet i planbestemmelsenes §4, f). De forventer at denne videreføres i ny/endret plan. Fylkeskommunen påpeker at de etter regionreformen har skiftet navn, og anbefaler at bestemmelsesteksten oppdateres med riktig navn. Ut over det har ikke kulturarvenheten merknader i saken. Samlet sett har ikke fylkeskommunen vesentlige innvendinger til at planen kan endres slik det er søkt om, men minner om at det må synliggjøres i vedtaket hvilke vurderinger som er gjort i tilknytning til lovens vilkår i pbl §12-14 om at endringen i liten grad skal påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, at endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen, og at endringene ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Administrasjonens kommentar:

I utgangspunktet skal det ikke gjøres endringer i planen utover selve arealet det er søkt endring på. En navneendring anses imidlertid som en redaksjonell endring uten konsekvens for planområdet for øvrig. Dette trenger ikke å høres. Bestemmelsen om kulturminner videreføres, men oppdateres for å være i tråd med nytt navn på fylkeskommunen.

Når det gjelder momentet om lekeplass, vurderer administrasjonen det slik at behovet for lekeplass i et hytteområde ikke er til stede. Poenget med fritidsboliger må være å nytte seg at de naturgitte forutsetninger som området har til å utøve friluftsliv, og en lekeplass vil framstå som et fremmedelement i et fjellområde.

For øvrig tas fylkeskommunens høringsinnspill til orientering.

NVE:

Registerer at det i ROS-analyse for planendringa er gjort vurderinger i fare knyttet til overvannshåndtering i planområdet. NVE har ut ifra sitt saksområde **ikke** ytterligere merknader til planendringen. I høringsuttalelsen mangler ordet «ikke», men det er avklart med NVE i e-post datert 26.04.2024 at de altså ikke har ytterligere merknader.

Administrasjonens kommentar:

NVE sitt høringsinnspill tas til orientering.

Mattilsynet:

Har ingen kommentar til arealbruksendringen, men har noen innspill knyttet til drikkevann. Drikkevann er lite omtalt i planen. Mattilsynet trekker fram at det skal godkjennes en vann- og avløpsplan for området før det gis tillatelse til tiltak, og at avløpsanlegget skal være ferdig opparbeidet/anlagt før det gis brukstillatelse innenfor området. Gjennom helhetlig planlegging må kommunen sikre at det utredes gode fellesløsninger for eksisterende og nye tiltak innenfor det regulerte området, og om mulig se løsninger sammen med tilstøtende planområder. Felles for alle drikkevannskilder er at de skal beskyttes mot forurensing i hele tilsigsområdet og i kilden. Det bør velges felles avløpsløsninger som ikke kan forurense drikkevannskildene på kort eller lang sikt, og det må lages en plan for håndtering av avløp og overvann som sikrer at drikkevannet ikke kan bli direkte eller indirekte forurenset. Videre viser Mattilsynet til krav fastsatt i drikkevannsforskriften §§9, 17 og 18, og §§1 og 2 i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg.

Administrasjonens kommentar:

Det kan virke som om Mattilsynet ikke har vært klar over at planområdet er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp ved utarbeidelse av sin høringsuttalelse. Dette er bekreftet av Mattilsynet per e-post. Deres innspill faller derfor bort som nødvendige å vurdere i denne planendringen.

Statens vegvesen:

Har ingen merknader til reguleringsendringen

Administrasjonens kommentar:

Tas til orientering.

Felles høringsuttalelse fra Joar Løhre, Vegard Andersen og Gry Fremstad, Morten og Siri Thoresen, Helge Fjeldberg og Lise Wiig, samt Ina Haug og Lars Ove Haug.

Høringsuttalelsen er utarbeidet av, og oversendt via, Dalan advokatfirma (heretter benevnt som Dalan):

Dette er en omfattende høringsuttalelse på 5 sider, som administrasjonen oppfordrer politikerne til å lese grundig. For oversiktens skyld, har administrasjonen vurdert hvert av de fire hoveddelene som høringsuttalelsen er delt inn i hver for seg.

1: Planbehandling

Dalan hevder i utgangspunktet, i avsnitt 2 av høringsinnspillet, at vilkårene for behandling av planendringen etter pbl. §12-14 ikke er oppfylt. Dalan viser til at et av de rettslige vilkårene for å kunne behandle saken etter forenklet prosess, er at «endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og heller ikke gå ut over hoveddrammene for planen». Det vises i den sammenheng til at det har vært en sentral begrensning i reguleringsplanen at H33 og H34 ikke skulle deles opp. Det vises her til planbestemmelsen (under §5) som sier at « - 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.», og til statsforvalterens

vedtak av 11.05.22 hvor det slås fast at bestemmelsen innebærer et forbud mot oppdeling av tomtene. Dalan skriver videre at det ikke er treffende, når kommunen fremholder at intensjonen med bestemmelsen var å gi anledning til å dele tomtene. Det er det ikke holdepunkter for, hverken i ordlyden eller i planforarbeidene, at dette var planmyndighetens intensjon i 2016. Uansett er ikke en slik intensjon blitt nedfelt i planen. Dalan skriver at intensjonen som derimot framkommer i planen, under bestemmelsenes §5, er at det skal kunne oppføres frittliggende fritidsboliger på H1-H36 – i motsetning til utleiehytter som er regulert i planens §3.

Dalan skriver videre, med henvisning til referanse HOVFRO-24/3011, at kommunen selv hadde samme forståelse av §5a, som inneholder fellesbestemmelser for hele området H1-H36, i denne saken: «*En mener at intensjonen med bestemmelsene er at regulerte tomter ikke kan deles opp ytterligere, ut over det som er vist i gjeldende plankart*».

Dalan viser videre til at kommunen nå ønsker å regulere området til «konsentrert fritidsbebyggelse» og «kombinertformål». Noe som vil innebære et fullstendig brudd med de eksisterende rammene for type bebyggelse, og for bebyggelsesomfang som går langt ut over rammene i dagens plan.

Kommunens begrunnelse oppfattes å være at området opprinnelig i 2007-planen var regulert til næring, noe som ikke kan tillegges vekt når man nå skal ta stilling til prosessen for endring av planen fra 2016. Dalan gjentar også at kommunens argument om at det også etter gjeldende plan har vært en intensjon om «fleksibilitet» ikke er holdbar, da det ikke kan leses noen slik intensjon ut av relevante tolkningsfaktorer.

Dalan viser til at det i prop 149 L side 76 står at «Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte».

Dalan mener at forslaget er i strid med hovedrammen i gjeldende plan, som forklart over, samt at det er svært konfliktfyllt. Blant annet vises det til at Storstøllie Vel, som består av 75 hytter og 5 ubebygde tomter, har sterke innvendinger mot forslaget. Dalan mener derfor at forslaget må behandles etter vanlig reguleringsprosess, og med kommunestyret som vedtaksmyndighet.

Administrasjonens vurdering:

Kommunen som planmyndighet har flere muligheter for å tillate tiltak som er i strid med gjeldende reguleringsplan. Dispensasjon etter pbl. kapittel 19, er en mulighet. Dispensasjon innebærer at man gir tillatelse til et enkeltavvik fra planen. Dersom man gir mange dispensasjoner innenfor en plan, vil man etter hvert miste oversikten, og vil uthule reguleringsplanen. Like tilfeller har etter forvaltningsloven som hovedregel krav på lik behandling; Gir man dispensasjon for et tiltak for en eiendom i et område, er det vanskelig å nekte naboen det samme, så lenge tilfellene er sammenlignbare. Dersom man som alternativ til dispensasjon endrer reguleringsplanen, er man i en forvaltningsmessig mye tryggere situasjon. Da blir plankartet og bestemmelser endret og oppdatert i tråd med vedtaket om endring. Man får med dette langt bedre oversikt. Hovedregelen for godkjenning av reguleringsplaner er at planprosessen starter med et varsel om oppstart, og via høringsrunder, til slutt vedtas av kommunestyret etter pbl. §12-12. Imidlertid har lovgiver gitt kommunene anledning til å vedta endringer i reguleringsplaner etter forenklet prosess, jfr. pbl. §12-14, 2. ledd. Slike endringer kan delegeres fra kommunestyret til annet utvalg eller til administrasjonen. Det er gitt rammer i loven for hva slags endringer av plan som kan gjøres etter §12-14. Forenklingen innebærer blant annet at det ikke er krav til å varsle oppstart av planarbeidet, og at kun parter som blir direkte berørt av endringen og statlige og fylkeskommunale myndigheter trenger å høres. Dette i motsetning til full planprosess, hvor det er krav om at alle innenfor og tilgrensende til planområdet skal høres, og planen skal legges ut på offentlig ettersyn.

I 2022 mottok kommunen søknad om dispensasjon for om lag det samme som det nå er søkt endringer om, for område H34. Nord-Aurdal kommune vurderte den gang at omsøkt oppdeling kunne skje i medhold av gjeldende plan, da en planbestemmelse om H33 og H34 kan tolkes slik. Det var likevel nødvendig å gi dispensasjon for søknaden på grunn av andre

avvik, blant annet knyttet til fyllingshøyder og byggelinjer. Dispensasjon ble gitt av planutvalget i sak PU-002/22, den 27.01.2022. Dette vedtaket ble påklaget av naboer tilgrensende H33 og H34.

Statsforvalteren i Innlandet gjorde vedtak i klagesak om dispensasjon for fradeling, fylling og tiltak på H34, den 11.05.2022, ref. 2022/2383. Statsforvalterens vedtak innebar at klagen ble tatt til følge. Statsforvalteren skriver at begrepsbruken i planbestemmelsen, som kommunen mente gav rom for å tillate ytterligere oppdeling av H34, er vag. Planbestemmelsen det henvises til, står i planbestemmelsene §5a), under «Plassering og utforming av bygg, terrengendringer, belysning med mer – områdene H1-H36», 11. strekpunkt, og lyder som følger:

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.

Statsforvalteren påpeker at første strekpunkt under samme kapittel i bestemmelsene sier følgende:

Regulerte tomter kan ikke deles.

Statsforvalteren vurderer at denne bestemmelsen er uten unntak, noe som uansett gjør at oppdeling ut over det som vises i plankartet ikke er tillatt, og at særbestemmelsen om H33 og H34 ikke overstyrer denne.

Det må presiseres at H33 og H34 er arealformålsområder, ikke enkelttomter. I reguleringsplanen er, som tidligere omtalt, H33 delt opp i tre tomter, og H34 delt opp i to tomter. Det var den ytterligere oppdelingen av H34 i seks tomter, som Statsforvalteren gav klager medhold i at ikke kunne gjennomføres etter planen.

Dette var også bakgrunnen for kommunens syn i saken Dalan henviser til som HOVFRO-24/3011. Her var det søkt om å dele hele utbyggingsområdet H33 fra hovedeiendommen gbnr. 95/1 i tråd med reguleringsplanen. Også dette medførte naboprotester, da naboer mente at nevnte bestemmelse i planen sperret for i det hele tatt å kunne *fradele* H33 fra hovedeiendommen. Det faller på sin egen urimelighet om man ikke skulle kunne foreta fradelinger i det hele tatt i en plan. Dette til og med når omsøkte fradeling er i tråd med planen, og de fleste andre tomter innenfor planen (inkludert naboene sine tomter) har vært fradelt i tråd med planen før. Kommunen har da i saken det henvises til kun vist til hva Statsforvalterens klageavgjørelse slår fast, for å underbygge hva bestemmelsen er ment å regulere, herunder at den ikke forbyr deling fra hovedeiendommen, slik naboene hevder.

Dalan hevder at planendringen vil bryte fullstendig med intensjonen i gjeldende plan. Administrasjonen deler ikke denne vurderingen. Området skal fortsatt være regulert til privat fritidsbebyggelse, og ikke næring/utleiehytter. Man går ikke ut over grensene for de arealformålsområdene som H33 og H34 representerer i gjeldende plan, men man legger til rette for en fortetting sett i forhold til gjeldende plan. Dette er en ønsket utvikling i tråd med blant annet de nasjonale forventinger til regional og kommune planlegging, noe også statlige og fylkeskommunale myndigheter skriver i sine høringsuttalelser. Selvsagt kunne man ha kommet i en situasjon hvor områdets infrastruktur ikke hadde tålt en fortetting, men her snakker vi om en meget begrenset fortetting som vil gi inntil 12 enheter ekstra innenfor arealformålsområder som allerede er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende plan. For Aurdalsåsen sett under ett, er dette lite.

Dalan påpeker at kommunen i sitt høringsbrev viser til tidligere plan vedtatt i 2007. H33 og H34 var da regulert som næringsformål E2. Kommunens henvisninger til denne planen i høringsbrevet ble trukket fram kun for å underbygge intensjonen som kommunen mener at faktisk også ligger i gjeldende reguleringsplan - selv om intensjonen ikke kommer godt nok frem i plandokumentene, ref. statsforvalterens klageavgjørelse. Ut over dette er kommunen helt enig med Dalan i at tidligere plan ikke gjelder lenger, det er kun reguleringsplanen fra 2016 som gjelder i dag.

Når Dalan viser til Ot.prp. 76, og med dette begrunner hvorfor planendringen ikke kan gjennomføres etter forenklet prosess, så vurderer administrasjonen det slik at Dalan forenkler. Avsnittet som Dalan henviser til i proposisjonen 76, sier følgende om hva som kan inngå i en endring etter forenklet prosess:

*Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess. Det må i det enkelte tilfellet vurderes om det gjelder endringer som «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». En endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor. **Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konfliktfylte. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette** (administrasjonens utheving). Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess. Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, selv om ordet utfylling ikke lenger fremgår direkte av ordlyden i bestemmelsen. Ordet utfylling er overflødig, fordi det omfattes av det generelle og mer vidtrekkende begrepet endringer.*

Setningen Dalan henviser til, samt de to etterfølgende setningene, er uthevet. Med hele avsnittet, og spesielt de uthevede setningene som bakgrunn, vurderer administrasjonen det slik at Ot.prp. 76 tvert i mot taler for at endringen kan gjøres etter forenklet prosess. Endringen berører kun en liten del av planen. Det er vanskelig å se hva tilleggsgevinsten skulle være ved å kjøre full planprosess. Sakens opplysning hadde neppe blitt bedre ved dette. Berørte parter er direkte tilskrevet, og har fått anledning til å uttale seg – en rett de da også har benyttet seg av. I tillegg er Nord-Aurdal hytteforum og Storstøllie Vel som interesseorganisasjoner for hytteeierne tilskrevet, og det samme er statlige og fylkeskommunale myndigheter. Man antar at de innkomne høringsinnspill ikke hadde antatt en annen form i en full planprosess. Dømt ut ifra de ulike høringsinnspillene samlet, så framstår planendringen alt i alt som lite konfliktfylt.

2. Arealformål

I avsnitt 3 i høringsuttalelsen, påpeker Dalan igjen forholdet til arealformål, og at det er uklart hva kommunen mener med uttrykket «kombinertområde». Det framgår ikke hva slags arealformål som skal kombineres. Bestemmelsen som er knyttet til formålet, er i strid med grunnleggende krav om at en reguleringsbestemmelse må være entydig og enkel å forstå. Dalan skriver at dersom det mot formodning er meningen å åpne for utleievirksomhet, er dette uakseptabelt for hans klienter. Dette vil gi betydelige tilleggsulempes for nærmiljøet. Det vises for øvrig til en privatrettslig servitut til fordel for gbnr. 95/266, som innebærer at for H33 og H34 er det bare tillatt med privat fritidsbebyggelse.

Administrasjonens vurdering:

Kommunens intensjon med planendringen er å planlegge for en fortetting av fritidsboliger. Planen er å etablere 14-17 enkeltstående fritidsboliger innenfor H33 og H34 mot 5 tomter som er vist i gjeldende plan. Det legges opp til kun en bruksenhet per hytte. Fritidsboligene skal kun være til privat bruk, ikke næringsvirksomhet.

I søknaden er det brukt formålscodene SOSI 1122 «Fritidsbebyggelse konsentrert» på H34 og kode 1800 «kombinert bebyggelse og anleggsformål» på H33. Dette ble gjort for å tydeliggjøre H33 og H34 fra resterende fritidsboligtomter i reguleringsplanen. Fritidstomtene i

gjeldende plan har SOSI-kode 1121 «Fritidsbebyggelse frittliggende». Hensikten med å nytte andre formål for H33 og H34 enn for resten av planen, var kun for å visualisere disse som egne områder ettersom de får en tettere utbyggingsstruktur.

Planbestemmelsene utfyller plankartet. Særlig til kombinertformålet på H33, er bestemmelsene viktige for å avklare den tillatte arealbruken.

På H34 er det foreslått en tomteinndeling med 6 tomter i planendringen. Dette er ikke gjort for H33, da det er uklart om det er hensiktsmessig med tomteinndeling her, eller om man kun vil seksjonere H33. Administrasjonen ser imidlertid at grepet med ulike formålskoder er egnet til å skape forvirring. Administrasjonen foreslår derfor at arealformålet for områdene H33 og H34 tilbakeføres til dagens status som SOSI-kode 1121 «Fritidsbebyggelse frittliggende». Bestemmelsene justeres i tråd med dette. Dette innebærer ingen materiell endring i planforslaget.

3. Konsekvenser av omsøkte endringer

4. avsnitt omhandler de negative konsekvensene av planforslaget, slik Dalan ser det. Det at det legges opp til inntil 17 hytter i stedet for 5 hytter, har negative konsekvenser for både miljø, natur og friluftsverdier. De 17 hyttene vil generere omfattende biltrafikk med tilhørende støy, støv og sikkerhetsrisiko. Skiløypa vil etter Dalans mening bli svært negativt påvirket av planlagt plassering av adkomstveien, på nordsiden av H33 og H34. Omfattende trafikk på denne veien vil ødelegge rekreasjonsverdiene langs løypa og skape farlige situasjoner. Ved brøyting, vil snø med grus bli brøytet inn i løypa. En omfattende utbygging vil medføre parkering i veien langs skiløypa, noe som vil forsterke problemene.

En omfattende utbygging vil medføre problemer for trafikkavviklingen og for sikkerheten også på andre veier i området, blant annet er Danebuvegen sterkt belastet. Veinettet er svingete, med høye brøytekanter i vintersesongen og dårlig sikkerhet allerede i dag. Kapasiteten på veinettet bør vurderes i en større plansammenheng.

Dalan skriver videre at ROS-analysen hverken omhandler forhold til skiløypa eller kapasiteten på vegnettet. Etter hans syn, skulle disse forholdene vært omhandlet der. Det vises til at risiko- og sårbarhetsforhold ikke kun skal omhandle planområdet, med også planområdets plassering i forhold til hverandre.

Under enhver omstendighet mangler det en vurdering av konsekvensene av omfattende ny trafikk, både på adkomstveien i relasjon til skiløypa både hva gjelder sikkerhet og andre ulemper, og for andre trafikkforhold. Dette er sentralt faktum av betydning for vedtakets innhold, som derfor må utredes før omregulering kan vurderes, jf. forvaltningsloven §17.

Tiltaket vil også medføre et stort naturinngrep, som det heller ikke er gjort vurderinger rundt. I en tid hvor det anses stadig viktigere å begrense naturinngrepene ved fritidsbebyggelse, er det overraskende at kommunen i denne saken velger å fullstendig bygge ned en eksponert åsside med de ulemper det medfører, både visuelt og i forhold til bevaringshensyn, for området som helhet.

Vedrørende området E2 (dvs. arealet til H33 og H34 slik det var regulert i planen som gjaldt før 2016 adm. merknad), så blir det påpekt at de andre områdene langs Storstølvegen, som tidligere var regulert til næringsformål, siden 2016 alle har blitt bebygget med frittliggende private fritidsboliger, som i Storstøllie for øvrig. Å legge opp til konsentrert bebyggelse på E2 nå, vil derfor bryte med byggeskikken i området og vesentlig redusere områdets kvaliteter.

Dalan skriver at når kommunen i høringsbrevet skriver at tomtene ligger litt for seg selv, så stemmer ikke dette. Tomtene oppfattes som en integrert del av Storstøllie. Flytting av byggegrense mot vei og mot friluftsområdet mellom H33 og H34 vil gi ytterligere økt bygningsomfang og redusere reelt grønt areal i forhold til det som har vært tilsiktet. Dette er uheldig. Den tillatte byggehøyden på 2 etasjer pluss underetasje, og BYA på 20%, bidrar ytterligere til nedbygging. Disse bør derfor reduseres. Nærliggende hytter i bakkant vil miste sin utsikt og sol. Forslaget vil med dette ødelegge kvaliteter som bør bevares for fremtiden.

Administrasjonens vurdering:

Som omtalt tidligere, mener administrasjonen at en økning på 12 hytteenheter neppe vil kunne sies å generere «omfattende biltrafikk med tilhørende støy, støv og sikkerhetsrisiko», slik som Dalan hevder. Aurdalsåsen, med godt over 1000 fritidsboliger, er ett av tre prioriterte satsningsområder for fritidsboliger i Nord-Aurdal kommune. Dalans påstand er langt på veg å ta den omsøkte utbyggingen av H33 og H34 ut av denne sammenhengen.

Som tidligere påpekt, vil utbyggingen kun innebære fortetting innenfor arealbruksområder som allerede er regulert til fritidsboliger. Man vil altså ikke ta i bruk nytt areal til fritidsboliger.

Når det gjelder forholdet mellom vegen som Dalan omtaler, og skiløypa, så er denne vegen innregulert i samme trase også i gjeldende plan. Den eneste forskjellen, er at det skal etableres en snuplass i stedet for et T-kryss i enden av vegen – noe som må regnes som en fordel. Det oppstår med dette ikke noen vesentlig endring i forhold til regulert veg og skiløype, og heller ikke i forhold til naturinngrep, som følge av planendringen. Forholdet til naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert i høringen, se høringsbrevet.

Områdene H33 og H34 har adkomster både fra sør og fra nord. Det er altså ikke slik at alle enhetene som skal etableres på dette arealet, skal nytte den omtalte vegen. Under er gjeldende reguleringsplan vist øverst, mens endringsforslaget vises nederst.



Selv om vegen er godkjent i gjeldende reguleringsplan, så vil administrasjonen knytte noen kommentarer til de uttalelsene som kommer fra Dalan vedrørende skiløypa: Rekreasjonsverdiene knyttet til skiløypa blir skadelidende i 200 meter. Det er mange steder at skiløype ligger så tett inntil veg at snøkast kan nå inn i løypa dersom brøyter ikke tar hensyn. Dette viser seg å være et lite problem, og de som brøyter tar som regel hensyn til skiløyper. Formålsbredden på vegen som skal etableres er 3,5 meter. Det anses som lite trolig at noen vil parkere i denne relativt smale vegen for å komme ut i løypa – da vil dette i så fall gjelde mange veger. Det er parkeringsplass for utfart flere andre steder i området – frykten for «villparkering» anses av administrasjonen som noe overdrevet.

Også når det gjelder momentet om ROS-analysen, så må man være realistisk i forhold til hvor «omfattende» en utbygging som kan medføre inntil 12 ekstra enheter er for Aurdalsåsen og veginfrastrukturen her.

Når det gjelder utbyggingen av H33 og H34, så viser administrasjonen til vurdering av arealformål tidligere i saksframstillingen. Administrasjonen vurderer det forøvrig slik at forslaget vanskelig kan sies å bryte vesentlig med utbyggingen i resten av området. Dagens tillatte utnyttingsgrad for området er på 20% BYA. Administrasjonen vurderer at en videreføring av denne utnyttingsgraden ikke vil være problematisk. Særlig ikke med tanke på at man nå vil få mindre bygg, som i mindre grad vil være dominerende, enn det gjeldende plan legger opp til for H33 og H34.

Plasseringen kan neppe kalles en eksponert åsside. H33 og H34 ligger i en *skråning*, grensende til Storstølvegen. Området ligger nederst i planområdet innenfor reguleringsplan Storstøllie planendring 2016. Det meste av de eksisterende fritidsboligene i området ligger *ovenfor* H33 og H34. Omsøkt område ligger ved Storstølvegen, og i området sør for Storstølvegen ligger vannet Lomtjernet. Det vil altså ikke bli aktuelt å bygge fritidsboliger mellom Storstølvegen og Lomtjernet. Slik sett ligger H33 og H34 «for seg selv» sett i forhold til det meste av reguleringsplanen for Storstøllie planendring 2016. Selvsagt kan man si at også enkelte av de øvrige hyttene ligger for seg selv på samme måte. Men sett i forhold til planen, så vurderer administrasjonen det slik at H33 og H34 ikke vil bryte i vesentlig grad mot det som allerede er der.

4. Forholdet til tinglyst servitutt

I avsnitt 5 omtales en tinglyst servitutt på gbnr. 95/1, som forbyr næring, herunder utleie. Videre påbyr servitutten at område skal ha adkomst fra sør, ikke fra nord. Det blir henvist til at kommunen ikke vil kunne godkjenne en byggesøknad, da det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter som en byggesøknad forutsetter. Det er da vanskelig å se noen fornuftig grunn til å vedta en planendring som foreslått. Det anses uaktuelt at servitutten blir ekspropriert bort.

Administrasjonens vurdering:

Servitutten gjelder område «E2». Dette er arealformålet i tidligere gjeldende reguleringsplan. Siden den gang E2 var gjeldende som arealformål, har planen blitt endret – noe Dalan selv har påpekt tidligere. Administrasjonen vil påpeke at i gjeldende plan fra 2016, er det blant annet vist adkomst til to tomter på H33 nordfra. Prinsippet med adkomst nordfra er altså allerede etablert i gjeldende plan, og planendringen vil ikke endre på noe prinsipp. Det er uansett ikke opp til kommunen som planmyndighet eller byggesaksmyndighet å vurdere gyldigheten av servitutten. Det må være opp til tiltakshaver å dokumentere i nødvendig grad at rettigheter er på plass ved søknad om tiltak. Da dette blir forhold av rent privatrettslig karakter, er det ikke opp til kommunen å ta stilling til dette før det kommer en søknad om tiltak. Det er heller ikke klart definert at adkomst skal foregå fra nord – mye av adkomsten vil uansett foregå fra sør. Det er riktig at ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen neppe vil bli brukt. Men kommunen skal uansett regulere til den arealbruk man ønsker, i utgangspunktet uten hensyn til utenforliggende forhold som kan ha betydning for gjennomføringen.



Kartutsnitt: Reguleringsplankartet fra 2007, hvor E2 framgår. Etter ny plan vedtatt i 2016, ligger H33 og H34 innenfor dette arealet.

Storstøllie Vel:

Storstøllie Vel sendte inn sin høringsuttalelse allerede 9. januar, før saken var lagt ut på høring. Ettersom forslaget til planendringen ble noe omarbeidet etter denne datoen, så kan det være sjansje for at høringsuttalelsen er basert på ting ved planmaterialet som senere ble endret. Men dette virker ikke til å være tilfelle, og Storstøllie Vel har ikke sendt nytt innspill når hørings-saken ble sendt ut. Administrasjonen velger derfor å behandle dette som et ordinært høringsinnspill, på linje med de andre.

Storstøllie vel mener at det er uheldig med endringer av reguleringsplanen. Det er gjennomført to endringer siden etableringen i 2007, siste i 2021. Dette gir endringer i planen som Storstøllie Vel mener er uheldig for de som allerede har etablert seg i området. Velet mener at endringen ikke kan behandles som en enkel endring, da de mener at den har vesenlige endringer fra reguleringsplanen fra 2016, og fra 2007, da den opprinnelig ble vedtatt. De påpeker at det var store diskusjoner da feltet ble regulert til hytter, og mener at avvikene og forskjellsbehandlingen for eksisterende hytteeiere blir vesentlig, uten at formålet for H33 og H34 er ulik for tomtene H1-H32, H35 og H36. I 2016 ble det vedtatt en utnyttelsesgrad som er 5 prosentpoeng høyere for de to førstnevnte. Man er redd for at dette skal skape presedens, og spre seg som et krav om høyere utnyttelse også for andre tomter i området.

Storstøllie vel mener også at planforslaget vil påvirke en innregulert skiløype, som benyttes av mange. Vilåret om at en behandling etter forenklet prosess ikke skal berører viktige natur- eller friluftsområder, anses derfor ikke oppfylt. Storstøllie vel påpeker også at det legges opp til en snuplass med byggegrense på 2 meter fra rundkjøringa, samt at hyttene legges tettere (8 meter) på PV5, er det sikkert at brøyting vil skape problemer for skiløypa. Brøytesnø blir allerede i dag kastet inn i skiløypa.

Velet påpeker også at det søkes fradeling for E1, H33 og H34. Man ønsker kommunens kommentar til dette. Velet stiller opp 5 spørsmål som oppsummerer det som kommer frem i høringsuttalelsen ellers. Storstøllie vel konkluderer med at det ikke ønsker endringene slik det er beskrevet i søknaden og nabovarsel.

Administrasjonens vurdering:

Administrasjonen viser til de vurderinger som er gjort under Dalan advokatfirma sin høringsuttalelse, da de fleste forhold som Storstøllie Vel tar opp, også er tatt opp av Dalan.

Det bemerkes at når Storstøllie Vel framholder at det har skjedd flere planendringer siden 2007, så er ikke dette helt rett framstilt. Endringen i området som skjedde ved vedtak av plan i 2016, var ingen planendring (selv om navnet kan tyde på det), men en full planprosess for en ny reguleringsplan for området. Nye reguleringsplaner for allerede regulerte områder bør vedtas med jevne mellomrom, da dette sørger for å få inn ny, oppdatert kunnskap, og justere utbyggingen til å bli mer optimal og følge oppdaterte retningslinjer og ny politikk for utbygging. Oppdatering av reguleringsplaner er et prioritert felt for KMD og Miljødirektoratet, blant annet i form av midler som kommunene får tildelt for «planvask», som innebærer å oppheve og oppdatere gjeldende reguleringsplaner.

Planendringen som skjedde i 2021, var en liten endring av en byggegrense. En endring som Storstøllie vel ikke hadde merknader til.

Fradeling av E1, H33 og H34 i tråd med gjeldende reguleringsplan, vedkommer ikke denne saken om endring av reguleringsplanen. Dette forvaltes innenfor rammene av byggesaksdelen av plan- og bygningsloven og innenfor matrikkelloven.

Helge Fjeldberg og Ina Haug Ore:

Sendte inn høringsinnspill allerede 03.12.2023. Høringsinnspillet er benevnt som en «innsigelse». Fjeldberg og Ore er også medundertegnede på fellesinnspillet fra Dalan advokatfirma. Momentene som fremmes i innspillet av 03.12.23, dekkes inn under nevnte høringsinnspill via Dalan, foruten en uttalelse om byggehøyde, som Fjeldberg og Ore selv trakk i oppfølgende brev av 09.01.24, da uttalelsen var basert på en feiltolkning av planmaterialet fra deres side. Administrasjonen finner derfor ikke grunn til å gjengi og vurdere også dette høringsinnspillet fra Fjeldberg og Ore, da det er dekket ellers i saksframstillingen. Administrasjonen vil imidlertid påpeke at privatpersoner ikke har innsigelsesrett i plansammenheng. Dette er en rettighet som kun statlige og regionale myndigheter som er gitt slik innsigelsesrett kan nytte seg av.

Vurdering:

Den foreslåtte planendringen er av en slik karakter at den vurderes å skape en god utnyttelse av området H33 og H34 i Storstøllie. Endringen er i tråd med statlige føringer for god arealutnyttelse. Administrasjonen kan ikke se at de foreslåtte endringene vil påvirke andre fritidsboliger i området vesentlig negativt, sett opp mot gjeldende reguleringsplan dersom den hadde blitt bygget ut. Med en utnyttingsgrad på 20% BYA og store tomter, hadde man kunnet fått flere store fritidsboliger her. Nå får man riktignok flere enheter, men disse vil være langt mindre, og vil etter administrasjonens vurdering passe bedre inn i området. Administrasjonen vurderer det slik at en økning på 12 enheter ikke er vesentlig i området Aurdalsåsen, hvor man har stor utbygging av fritidsboliger fra før. Aurdalsåsen er da også vedtatt av kommunestyret som ett av tre satsningsområder for fritidsboligutvikling i Nord-Aurdal kommune. Statlige og fylkeskommunale myndigheter støtter planendringen. At naboene ikke gjør det, kan ikke være avgjørende så lenge de ikke kan vise til reelle hensyn ut over det at man ikke ønsker noen videre utvikling i området, hverken etter gjeldende reguleringsplan eller etter en endret plan slik endringsforslaget legger opp til. Administrasjonen viser imidlertid til vurderingene som er gjort over angående type arealformål, og foreslår at man i vedtaket endrer arealformålet på både H33 og H34 til

frittliggende fritidsboliger, og med en endring av bestemmelsene for å gjøre de konsistente med dette.

Administrasjonen vurderer det slik at forutsetningene for å behandle planendringen etter forenklet prosess er til stede, og at det derfor ikke er nødvendig å starte en full planprosess her. Men ettersom det er knyttet flere saker til H33 og H34 tidligere, som også har vært opp til politisk behandling, velger administrasjonen å ta planendringen til politisk behandling, selv om vedtaksretten i slike saker er delegert jfr. delegasjonsreglementet. Det kan aldri bli feil å løfte en sak opp til politisk nivå for behandling.

Andre forhold ved planforslaget:

Det har vært en intern høringsprosess i administrasjonen også, som har involvert blant annet byggesaksavdelingen. I denne prosessen har det framkommet et par momenter som bør endres i det forslaget til plan som foreligger.

1: Parkering. Det framgår ikke eksplisitt i bestemmelsene at innenfor utnyttingsgraden for H33 og H34, skal minst 25 kvadratmeter avsettes til parkering, på lik linje som at dette står under §5, «Særskilte bestemmelser for H1-H32 og H35-H36». Administrasjonen foreslår derfor at tilsvarende punkt om parkering tas inn også for H33 og for H34.

2: Begrepet bo/bruksenheter: I planbestemmelsene under §5 «Særskilte bestemmelser for H33 – kombinertområde for konsentrert fritidsbebyggelse» er begrepet «bo/bruksenheter» brukt. Administrasjonen vurderer at det vil være mer presist å bruke begrepet «fritidsboliger», og foreslår derfor at dette gjøres om.

Forslag til vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd, endring av reguleringsplan for Storstøllie som vedlagt, med følgende endringer:

- Arealformålet på H33 og H34 endres til «Fritidsbolig frittliggende», SOSI-kode 1121. Planbestemmelsene oppdateres i tråd med dette.
- I planbestemmelsene oppdateres navnet på fylkeskommunen til «Innlandet Fylkeskommune».
- Det innarbeides under bestemmelsene for H33 og for H34 at minst 25 kvadratmeter av utnyttingsgraden skal avsettes til parkering/garasje
- Begrepet «bo/bruksenheter» endres til «fritidsboliger» under bestemmelsene for H33.

Planutvalget 17.06.2024:

Behandling:

Votering: Forslag til vedtak enstemmig (6 stemmer)
Ronny Sørensen var ikke tilstede under behandling av saken.

PU- 024/24 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd, endring av reguleringsplan for Storstøllie som vedlagt, med følgende endringer:

- Arealformålet på H33 og H34 endres til «Fritidsbolig frittliggende», SOSI-kode 1121. Planbestemmelsene oppdateres i tråd med dette.
- I planbestemmelsene oppdateres navnet på fylkeskommunen til «Innlandet Fylkeskommune».
- Det innarbeides under bestemmelsene for H33 og for H34 at minst 25 kvadratmeter av utnyttingsgraden skal avsettes til parkering/garasje
- Begrepet «bo/bruksenheter» endres til «fritidsboliger» under bestemmelsene for H33.

Kommunestyret 21.06.2024:

Behandling:

Forslag til vedtak: Enstemmig (20 stemmer)

KS- 080/24 Vedtak:

Nord-Aurdal kommune vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven §12-14, 2. ledd, endring av reguleringsplan for Storstøllie som vedlagt, med følgende endringer:

- Arealformålet på H33 og H34 endres til «Fritidsbolig frittliggende», SOSI-kode 1121. Planbestemmelsene oppdateres i tråd med dette.
- I planbestemmelsene oppdateres navnet på fylkeskommunen til «Innlandet Fylkeskommune».
- Det innarbeides under bestemmelsene for H33 og for H34 at minst 25 kvadratmeter av utnyttingsgraden skal avsettes til parkering/garasje
- Begrepet «bo/bruksenheter» endres til «fritidsboliger» under bestemmelsene for H33.