

Nord-Aurdal kommune
Utvalgssak

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.	Saksbehandler
Planutvalget	28.04.2016	034/16	steir
Planutvalget	30.06.2016	050/16	steir
Kommunestyret	30.06.2016	076/16	steir

Endring av reguleringsplan for Fjellstøknatten

Vedlegg:

Dok. dato	Tittel	Dok.ID
20.04.2016	1_0542DR229_plankart	148150
20.04.2016	2_0542DR229_planbestemmelser	148151
20.04.2016	3_0542DR229_planbeskrivelse	148152
20.04.2016	4_0542DR229_ROS-analyse	148153
20.04.2016	5_0542DR229_innspillsbehandling	148154
20.04.2016	6_0542DR229_innspill	148155
20.04.2016	7_0542DR229_gml_plan_2010	148156
20.06.2016	Nye-regbestemmelser-30062016	152005
20.06.2016	Nytt-plankart-30062016	152006
20.06.2016	Innkomne-merknader-30062016	152007

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	13.10.2015	John Lie	Fjellstøknatten endring 2016
2	I	13.10.2015	Valdres Energi	Uttale til endring av Reguleringsplan for Fjellstøknatten hytte og

3	I	06.11.2015	NVE	alpinområde NVEs innspill ved varsel om oppstart - Endring av Reguleringsplan for Fjellstølnatten hytte og alpinområde
4	I	11.11.2015	Oppland fylkeskommune	Endring av Reguleringsplan for Fjellstølnatten hytte og alpinområde - Varsel om planarbeid
6	U	28.04.2016	Avisa Valdres	Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten, annonsebestilling offentlig ettersyn
7	U	02.05.2016	Oversendt i samsvar med liste	Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten, høring av off. instanser
8	U	02.05.2016	I samsvar med liste	Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten, høring av naboer
9	I	09.05.2016	Valdres Energiverk	15/00333-3 - Uttalelse til reguleringsplan for Fjellstølnatten på Aurdalsåsen
10	I	23.05.2016	Statens vegvesen	Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten - Høringsmerknad
11	I	02.06.2016	Oppland fylkeskommune	Planendring til offentlig ettersyn - reguleringsendring for Fjellstølnatten - Uttalelse
12	I	02.06.2016	NVE	NVEs merknader ved offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Fjellstølnatten på Aurdalsåsen
13	I	08.06.2016	Fylkesmannen i Oppland	Nord-Aurdal kommune - endring reguleringsplan for Fjellstølnatten - høring
14	I	09.06.2016	TUVA Vel Styret	Vedr. endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten
15	I	10.06.2016	Olaug og Halvor Tangen	Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten-offentlig ettersyn.
16	I	10.06.2016	Jørgen Larssen	Uttalelse fra AKL om Fjellstølnatten
17	I	13.06.2016	NVE	NVEs vurdering - nye innspill fra Vel forening - Fjellstølnatten - planendring

Saksopplysninger:

Plankonsulent John Lie har den 16.4.2016 oversendt forslag til en revidert detaljregulering for planområdet Fjellstølnatten.

Gjeldende plan for området ble sist vedtatt i kommunestyret den 18.2.2010. Hensikten med planendringen er i hovedsak å vise en ny trase for veien mot Fjellparken og Åserud-området. Denne er forutsatt omlagt i forhold til etablert vei på grunn av planlagt alpinnedfart men har en trase i gjeldende plan som vurderes som lite gunstig.

Videre er området for alpinnedfart og skiheis utvidet og justert slik at det er mulig med nedfart på begge sider av heisetraseen. Dette medfører at utformingen av byggeområdene foreslås endres men at størrelsen på arealet opprettholdes.

Fordelingen mellom utleie- og privat formål i disse områdene er foreslått endret fra 60/40 til 40/60.

Det er videre lagt inn hensynsoner for ras- og flomfare samt for skiløypekryssing av veier og planbestemmelsener er oppdatert, blant annet på grunn av utarbeidet ROS-analyse.

Det vises for øvrig til planutvalgets prinsippsak den 16.4.2015 der det ble åpnet for å ta inn veiendringen i revidert plan for Storstøllie. Fordi endringene også omfatter alpinområdet er byggeområdet er det nødvendig å behandle saken som en egen planendring for Fjellstølnatten.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 29.09.2015 og det kom inn 5 innspill. Sammendrag av innspillene, med plankonsulentens kommentarer til hvordan de er hensyntatt i forslaget, følger som vedlegg.

Vurdering:

Forslaget til planendringer som nå er utarbeidet vurderes å gi vesentlig bedre rammer for den planlagte utbyggingen av alpinnedfarten med skitrekk og planlagt fritidsutbygging i området.

Den foreslåtte omleggingen av SKV1 vurderes som særlig viktig. Vegen kan nå anlegges med stigningforhold bedre en 8 %, samtidig som en unngår å måtte anlegge en omfattende fylling fra Storsølvegen og utover mot Lomtjednmyre og bekkedraget mot Lomtjednet. Skiløypa på nordsiden av Lomtjednet (Lange line) hensyntas på en my bedre måte og parkeringsplassen SPP1 blir et naturlig utgangspunkt både for alpin og langrenn. Det vurderes også som positivt at en nå unngår at deler av byggeområdet må få atkomstveg gjennom det etablerte området Opheim hyttefelt. En ser det videre som svært gunstig at denne planendringen åpner for bedre muligheter for videreutvikling av alpinksenteret og en vurderer endringen av forholdet mellom utleie- og privat formål som en fornuftig tilpassing til markedsituasjonen for fritidsbebyggelse.

Planforslaget vurderes som en nødvendig og riktig oppdatering av gjeldende plan og vurderes til å ta nødvendig hensyn til de innspillene som foreligger. Rådmannen vil anbefale at utvalget legger planendringen ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til oversendt planforslag med tilhørende dokumenter og vedtar «Endring av reguleringsplan for Fjellstølnatten» utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

28.04.2016 Planutvalget

Saksframlegger: Knut Aastad Bråten

PU-034/16 Vedtak, enstemmig (10 stemmer):

Planutvalget viser til oversendt planforslag med tilhørende dokumenter og vedtar «Endring av reguleringsplan for Fjellstøknatten» utlagt til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

.....

30.06.2016 Planutvalget

Ny behandling:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn fra 30.4.2016 til 11.6.2016, det har kommet inn disse merknadene:

- 01 08.06.2016 Fylkesmannen i Oppland
Viser til revidert ROS-analyse og har ingen samfunnssikkerhetsfaglige innvendinger eller andre vesentlige merknader til planforslaget. Minner om at endelig versjon av ROS-analysen må legges ved når vedtatt plan oversendes.
- 02 02.06.2016 Oppland fylkeskommune
Regionalenheten: Peker på at endret plassering av deler av utbyggingsområdene ikke er i tråd med overordnet plan eller gjeldende reguleringsplan og mener kommunen her må foreta en KU-vurdering i forhold til avviket. Mener det er viktig at en slik vurdering blir inntatt i planbeskrivelsen før planen blir endelig vedtatt.
Kulturarvenheten: Har ingen merknader ut over det som ble oversendt ved planoppstart.
Rådmannens vurdering: Grunnen til avviket fra gjeldende plan når det gjelder utbyggingsområdet er ønsket om å tilrettelegge med alpinnedfart på begge sider av heisetraseen. Utbyggingsområde KF3 er derfor redusert med ca. 2.5 daa. Dette er kompensert ved å innarbeide det nye området KF4. Rådmannen mener dette er en fornuftig justering i et område som hele tiden har vært forutsatt planlagt med hovedvekt på utvidelse og videreutvikling av alpinksenteret.
- 03 23.05.2016 Statens vegvesen Region øst
Har ingen merknader til planforslaget.
- 04 02.06.2016 NVE Region Øst
Ingen vesentlige merknader til planforslaget.
- 05 09.05.2016 ValdresEnergi
Konstaterer at det er regulert inn plass for nettstasjon og har ingen ytterligere kommentarer til planen.
- 06 09.06.2016 Aurdal og Kruk Løypelag
Mener forslaget ikke viser en optimal løsning for plassering og fordeling mellom ny veg, parkeringsplass og skiløyper. Viser til at en er i dialog med utbygger og at det er enighet om at endelig plassering av disse formålene må tas i forbindelse med byggeprosessen.
Som vedlegg følger to eksempler på endinger som i større grad tar hensyn til skiløypene i området.
Rådmannens vurdering: Rådmannen er enig med løypelaget at det er svært viktig å få til så gode forhold som mulig for hovedskiløypa videre østover. Det foreslås derfor lagt inn et

*bestemmelsesområde SVP som omfatter skiløypa, den ny vegtraseen og parkeringsområdet samt turdrag GTD 1-5. Bestemmelsene foreslås supplert med følgende rekkefølgebestemmelse: **I bestemmelsesområde SVP er plassering og fordeling av skiløype, veg, parkeringsareal og grøntdrag veiledende. Før det gis tillatelse til tiltak i område SVP skal det foreligge en detaljert byggeplan som viser aktuelle tiltak i området. Denne byggeplanen skal være utarbeidet i samråd med Aurdal og Kruk løypelag.***

- 07 09.06.2016 Styret i Tuva vel v. Finn Raaholt
Tar opp diverse problemstillinger i forhold til utløpet fra Freningen. Mener utløpsbekken fra Freningen er regulert slik at naturlig bekkeløpet er endret og at avrenning mot øst (Lomtjenet) er økt på bekostning av Ravangstjednet i vest. Etter ønske fra Tuva vel ble deres merknad oversendt NVE som i brev den 13.6.2016 konkluderer:

Ut fra henvendelsen fra TUVA Vel Styret v/ Finn Raaholt mener vi at Nord-Aurdal kommune bør avklare om noen av disse tiltakene/konsekvensene som skisseres, og som omfattes av vannressurslovens bestemmelser, har fått de nødvendige avklaringer. Dette gjelder forhold som kan avklares i en reguleringsplan. For de forhold som krever separat behandling etter vannressursloven må kommunen, i samarbeid med konsesjonsavdelingen i NVE, gjøre en vurdering av om forutsetningene i konsesjonssøknaden fortsatt er til stede og at vilkårene for at konsesjon er gitt er fulgt opp.

Rådmannens vurdering: Viser til at eventuell regulering eller overføring av vann fra Freningbekken i retning Lomtjenet aldri har vært tema, hverken i dette planforslaget eller i andre av planene i området. De forhold som tas opp i Velforeningens merknad og som en klart ser er vesentlige vil derfor ikke høre hjemme i behandlingen av denne planendringen.

- 09.06.2016 Olaug og Havor Tangen

Er svært misfornøyd med at området øst for eiendommene 93/109 og 93/387 er avskoget. Viser til at det i gjeldende plan er avsatt et ca. 20 m bredt friluftsområde som buffer mot Opheim hyttefelt og at selv om det står igjen lauvskog så det er avvirket tømmer i denne sona. Peker videre på at i området rundt knausen søraust for 93/109 er all skogen fjernet. Dette området var vist som spesialområde (alpinbakke) i den gamle områdereguleringen fra 1988 og det er derfor ikke regulert noe friluftsområde her. Peker på at det vil ta «100 år» før skaden er utbedret ved at vegetasjonen har grodd opp igjen. Krever at planen endres slik at bebyggelsen begrenses til maks. kote 1030 moh. Viser til at det ville være naturlig å endre plannavnet til Varpadalshøgde.

*Rådmannens vurdering: En er enig med Tangen i at det er svært beklagelig at det er foretatt hogst i område regulert til friluftsområde, jfr. at det i gjeldende plan står i bestemmelsen pkt. 4.4: **Friluftsområde skal sikre tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks- natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i området, og eksisterende stier. Vegetasjonen skal skjøttes på en skånsom måte.** Krav vedrørende vegetasjon er for øvrig skjerpet i § 4a i forslaget til nye bestemmelser: **Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.***

På bakgrunn av merknaden foreslås det at byggegrensa nærmest toppen legges til kote 1033. Videre vises det til at den øverste delen av område KE3 samt KE4 og E1 ligger svært utsatt til i forhold til at bebyggelse i området kan gi uheldige silhuettvirkninger. Det foreslås i tillegg inntatt en ny bestemmelse under § 4h Fjernvirkning av høytliggende bebyggelse:

Ved utbygging av områder som ligger over kote 1030 skal utbygger sørge for at bebyggelsen planlegges slik at en unngår uheldige silhuettvirkninger.

Samlet vurdering:

Forutsatt at tiltakshaver ikke har merknader til de foreslåtte endringene av plankart og bestemmelser mener rådmannen at planforslaget med slik revisjon bør være klart for sluttbehandling. Endringen vurderes til i stor grad å ta hensyn til innkomne merknader og antas ikke å medføre behov for nytt offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Kommunestyret viser til innkomne merknader, vurderingen av disse og revidert plankart og bestemmelser. På denne bakgrunn vedtar kommunestyret å egengodkjenne detaljregulering for Fjellstølnatten med tilhørende dokumenter sist revidert 30.6.2016.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12.

30.06.2016 Planutvalget

Ved votering ble rådmannens forslag satt opp mot omforent forslag fra utvalget.

PU-050/16 Vedtak, enstemmig (10 stemmer):

Kommunestyret viser til innkomne merknader, vurderingen av disse og revidert plankart og bestemmelser. På denne bakgrunn vedtar kommunestyret å egengodkjenne detaljregulering for Fjellstølnatten med tilhørende dokumenter slik den lå ute til offentlig ettersyn, med unntak av ny planbestemmelse § 4 a (Krav om nærmere vurdering) og plankartets nye bestemmelsesområde SVP.

Kommunestyret ber tiltakshaver om å legge vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger ved detaljplanleggingen av utbyggingsområdene.

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

.....

30.06.2016 Kommunestyret

Knut Aastad Bråten orienterte om saken og dagens behandling i Planutvalget.

Forslag til vedtak fra Planutvalget 30.06.16, enstemmig (9 stemmer):

Kommunestyret viser til innkomne merknader, vurderingen av disse og revidert plankart og bestemmelser. På denne bakgrunn vedtar kommunestyret å egengodkjenne detaljregulering for Fjellstølnatten med tilhørende dokumenter slik det lå ute til offentlig ettersyn, med unntak av ny planbestemmelse § 4a – krav om nærmere vurdering, og plankartets nye bestemmelsesområde SVP.

Kommunestyret ber tiltakshaver om å legge vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger ved detaljplanleggingen av utbyggingsområde.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12.

KS-076/16 Vedtak, enstemmig (24 stemmer):

Kommunestyret viser til innkomne merknader, vurderingen av disse og revidert plankart og bestemmelser. På denne bakgrunn vedtar kommunestyret å egengodkjenne detaljregulering for

Fjellstølnatten med tilhørende dokumenter slik det lå ute til offentlig ettersyn, med unntak av ny planbestemmelse § 4a – krav om nærmere vurdering), og plankartetets nye bestemmelsesområde SVP.

Kommunestyret ber tiltakshaver om å legge vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger ved detaljplanleggingen av utbyggingsområde.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-12.

.....