

**Nord-Aurdal kommune
Utvalgssak**

| Behandlet av | Møtedato | Saksnr. | Saksbehandler |
|---------------|------------|---------|---------------|
| Planutvalget | 31.05.2007 | 072/07 | WESKNU |
| Kommunestyret | 14.06.2007 | 043/07 | WESKNU |

Reguleringsplan for Månotun gnr 85 bnr 385 for Månotun gnr 85 bnr 385

Vedlegg:

Plankart og bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

| Nr | T | Dok.dato | Avsender/Mottaker | Tittel |
|----|---|------------|-----------------------------|---|
| 1 | I | 06.04.2006 | Asbjørn Lyhus | 85/385 Månotun |
| 2 | I | 25.04.2006 | Beiteberettigede i Månoåsen | Ang reguleringplan for Månotun |
| 3 | U | 13.06.2006 | Valdres arkitektkontor as | Forslag til reguleringsplan for Månotun, administrasjonens foreløpige merknader |
| 4 | I | 14.06.2006 | Månotun AS | Reguleringsplan for Månotun |
| 5 | I | 18.06.2006 | Asbjørn Lyhus | Svar på brev pr.13.06.06 vedrørende reg.plan Månotun. |
| 6 | I | 15.01.2007 | Valdres Arkitektkontor | Utkast til reguleringsplan |
| 7 | I | 17.01.2007 | Asbjørn Lyhus | Revidert utkast til reguleringsplan for Månotun |

Saksopplysninger:

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fradeling og utbygging på åtte boligtomter. På to av tomtene ønskes det å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

Reguleringsplanen var oppe som drøftingssak på planutvalgets møte den 29.juni. Planutvalget ønsket en befaring for å vurdere adkomsten til området på nordsiden av Månovegen. Dette området er nå tatt ut av planforslaget.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i avisa Valdres og Oppland Arbeiderblad i juli 2004. Det kom inn én merknad fra Svein Granli på vegne av beiteberettigede i Månoåsen.

Svein Granli, datert 23.04.06

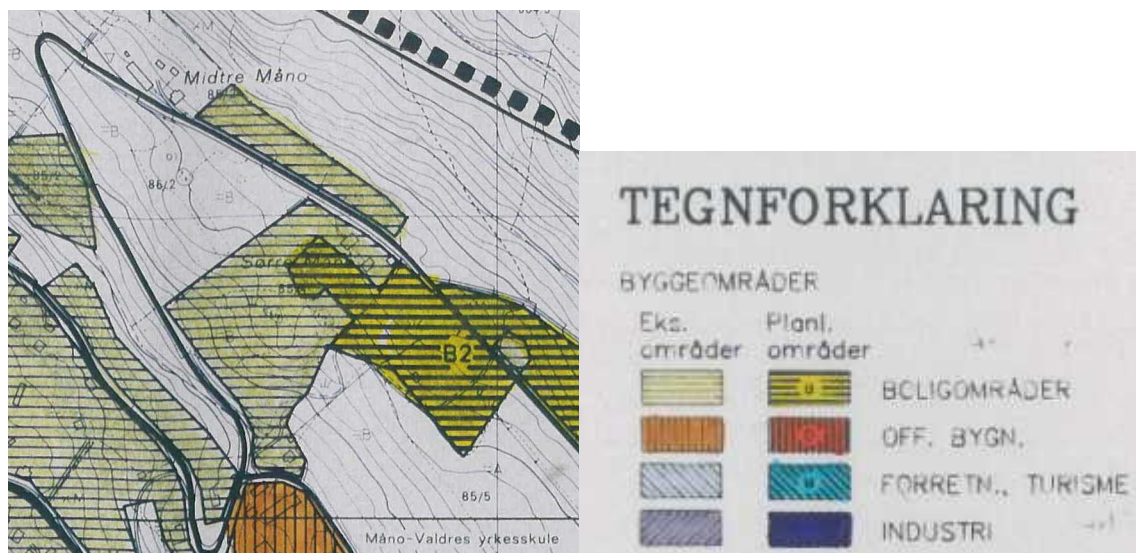
Etterlyser reguleringsbestemmelser om inngjerding av området på nordsiden av Månovegen.

Hvordan merknaden er lagt til grunn i planarbeidet:

Merknaden er ikke relevant, siden området ikke lenger er en del av planforslaget.

Vurdering:

Planområdet er i kommunedelplanen for Leira vist som boligområder. Planforslaget er derfor i overensstemmelse med overordnet plan.



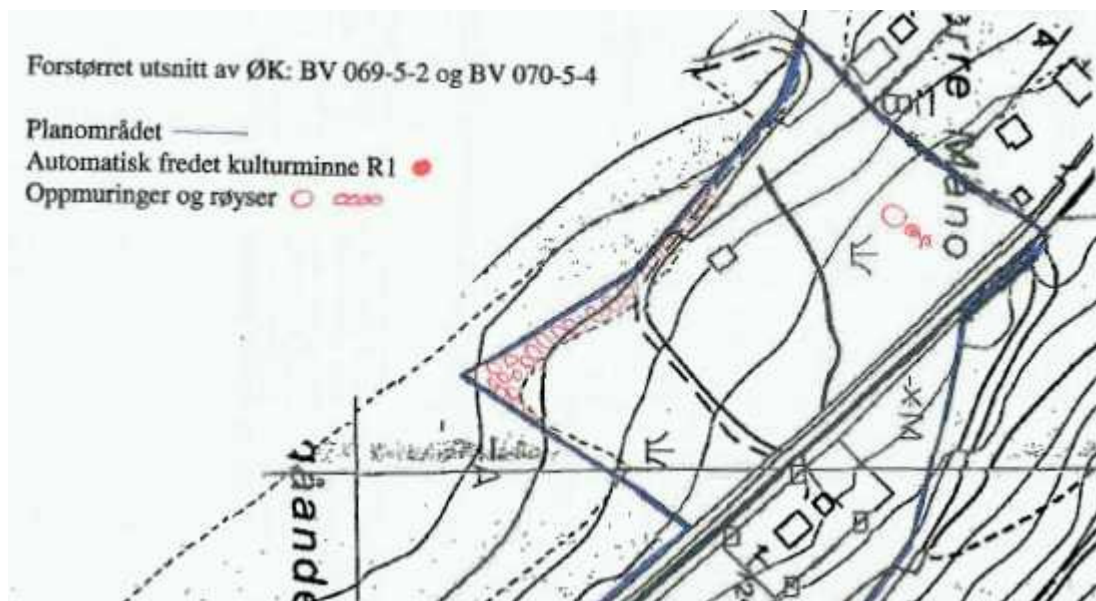
Figur 1: Utsnitt av kommunedelplanen for Leira

Vann- og avløpsløsning for planområdet er avklart med kommunen.

Det er registrert kulturminner fra nyere tid i planområdet i form av oppmuringer og røyser. Planforslaget imøtekommer anbefalinger fra Oppland fylkeskommune – fagenhet for kulturverv, om å verne disse kulturminnene. Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet.



Figur 2: Oppmurt terrassekant ved kulturmark



Figur 3: Kartutsnitt fra befæringsrapporten utarbeidet av Oppland fylkeskommene – kulturvern (april 04)

Planforslaget legger opp til en byggegrense fra senterlinje veg på 8 meter, reguleringsbredde og vegbredde på henholdsvis 8 m og 4 m, og en maksimal vegstigning på 1:10, noe som er i henhold til kommunens retningslinjer for utarbeidelse av private reguleringsplaner.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Månotun m. planbestemmelser rev. 28.2.2007 legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1.2.

15.03.2007 Planutvalget

PU-039/07 Vedtak, enstemmig:

Forslag til reguleringsplan for Månotun m. planbestemmelser rev. 28.2.2007 legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1.2.

Ny behandling i planutvalget 31.05.2007

Saksopplysninger:

Planen har ligget ute til 1. gangs offentlig ettersyn fra 20.03.2007 til 22.04.2007. Det kom inn total 4 merknader til planen.

1. 19.04.07 – Statens vegvesen
Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.
2. 22.04.07 – Oppland fylkeskommune, regional utvikling
Fylkeskommunen oppfordrer til at planen synliggjør en vektlegging av universell utforming.

Det må fremgå hvilke tomter som omfattes av pkt. 5.3 i bestemmelsene.

Vurdering:

Rådmannen anbefaler at følgende bestemmelse bakes inn i reguleringsbestemmelsen av hensyn til universell utforming:

Retningslinje til planen (ikke juridisk bindende)

Universell utforming skal ligge til grunn for utbyggingen av planområdet. Dette innebærer en utforming av produkter, bygninger, transportmidler og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for spesiell tilpasning.

Felles lekeareal for barn

Hovedatkomsten til området skal ikke ha trappetrinn eller kant som overstiger 2 cm, maksimal stigning skal ikke overstige 1:15, og for øvrig ha en universell utforming.

Angående rekkefølgebestemmelse 5.3, så er hensikten med denne bestemmelsen å sikre at gangsti og lekeplass blir ferdigstilt før alle åtte tomtene bebygges. Bestemmelsen retter seg derfor mot antallet tomter og ikke mot noen spesifikke tomter.

3. 26.04.2007 - Fylkesmannen i Oppland

Tomt MT-7 og tomt MT-8 er i kommunedelplanen for Leira vist som LNF-område. Fylkesmannen mener dette arealet må tas ut av planen, evt. reguleres til landbruk.

Fylkesmannen mener at arealutnyttelsen på områdene regulert til frittliggende småhusbebyggelse er for dårlig. Fylkesmannen forutsetter at reguleringsplanforslaget endres slik at det blir plass til flere tomter, eventuelt at mer av området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

Steinmurene omtalt for tomt MT-6 bør reguleres til spesialområder – bevaring, eventuelt som kombinert formål byggeområde/spesialområde-bevaring med tilhørende bestemmelser.

Fylkesmannen mener at bestemmelsen i pkt. 10 – Fellesområder – felles lekereal for barn, om at "Deler av området kan brukes til skilt og oppstillingsplass for besøkende i området", må tas ut. Det må være et klart skille mellom hva som skal være lekearealer for barn og parkeringsplasser for biler.

Vurdering:

Rådmannen mener arealbruken av planområdet ble avklart da området ble fradelt fra eiendommen til Oppland fylkeskommune i 2002, og at det derfor er urimelig ovenfor forslagsstiller nå i ettertid å kreve at området tas ut av planen. Det er Oppland fylkeskommune som er hjemmelshaver for landbruksområdet sør for planområdet.



Figur 4: Området vist som LNF-område i kommunedelplanen utgjør kun 3 daa.

Angående utnyttelsesgraden i området, så er to av åtte tomter regulert til konsentrert småhusbebyggelse med BYA = 50%. De resterende fem tomtene er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA = 25%. Grunneier/forslagsstiller av planen ønsker ikke en endring av dette fordelingsforholdet. Befolkningsutviklingen i kommunen, antallet ledige tomter i kommunen, og beliggenheten til planområdet tilsier at Rådmannen ikke ønsker å pålegge grunneier/forslagsstiller av planen en høyere utnyttelsesgrad enn det planforslaget nå legger opp til.

Angående steinmurene på tomt MT-6, så er ikke disse automatisk fredet i henhold til Kulturminneloven. Grunneier/forslagsstiller av planen har på eget initiativ innarbeidet i bestemmelsene at steinmurene skal bevares. Rådmannen mener at foreslåtte bestemmelser og byggegrenser gir et tilstrekkelig vern av steinmurene, og følgelig anser ikke Rådmannen at det er nødvendig å regulere steinmurene til *Spesialområder – bevaring*.

Angående parkering på området felles lekeareal, så anbefaler Rådmannen at merknaden imøtekommes.

4. 24.04.2007 - Oppland fylkeskommune, kulturvern

De ber om at bestemmelsen om at arbeidet skal stanses ved eventuelle funn av kulturminner, tas ut av planen siden bestemmelsen fanges opp av annet lovverk.

Vurdering:

Rådmannen mener merknaden bør imøtekommes.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at de endringene som er foretatt i planen ikke vil utløse et nytt offentlig ettersyn av planen.

Rådmannen anser at denne planen med de foreslåtte endringene nå er klar for sluttbehandling.

Forslag til vedtak:

Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Månotun gnr 85 bnr 385, sist revidert 21.05.07

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2.

31.05.2007 Planutvalget

PU-072/07 Vedtak, enstemmig:

Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Månotun gnr 85 bnr 385, sist revidert 21.05.07

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2.

Saksordfører: Rudolf Roovers

.....