



Utv.saksnr	Utval	Møtedato
47/18	Formannskapet	18.09.2018
50/18	Kommunestyret	18.09.2018

## **Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola (område TB/L01) – garasje/lager med tenestebustad - 2. gongs behandling og sluttbehandling**

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart Regplan\_45-A3-L\_100418
- 2 Planomtale Maurvangen vest for Mola 10042018
- 3 Planprogram, fastsett 17102017 (ikkje utsendt)
- 4 SOSI-fil\_Regplan\_45\_Planforslag\_DetaljreguleringforMaurvangenvestfor Mola\_10042018 (ikkje utsendt)
- 5 Reguleringsføresegner - med føreslegne endringar innarbeidd
- 6 ROS-analyse

### **Saksframlegg:**

Forslag til detaljregulering for Maurvangen vest for Mola har vore på offentleg ettersyn og høyring. Planen omfattar område TB/L01 i kommuneplanens arealdel. Det er Nordplan AS som fremmer detaljplanen på vegen av Gjendebåten AS.

Oppstart av planarbeid med planprogram vart varsla 12. juni 2017. Formannskapet fastsette 17.10.2017, sak 81/17, planprogrammet med heimel i plan- og bygningslova § 12-9. Forslag til detaljregulering for Maurvangen vest for Mola vart vedtatt i formannskapet 08.05.2018, sak 24/18 lagt ut til offentleg ettersyn og høyring med 28. juni som frist for uttale.

Arealbruken i planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel der området TB/L01 er avsett til formål garasje/lager og tenestebustad. Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av garasjeanlegg med lagring av utstyr og tenestebustad for tilsette sesongarbeidarar tilknytt Gjendebåten AS. Planområdet er 8,3 dekar og ligg mellom Fv. 51 og Maurvangen.

### *Planmaterialet*

Planmaterialet som har vore på høyring omfattar følgjande dokument:

- Føresegner
- Plankart
- Planomtale med konsekvensutgreiing
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)
- SOSI-fil

Øvrige dokument som følgjer planforslaget er: Planprogram (fastsett av formannskapet 17.10.2017) og

forslagsstillar sitt notat med merknadvurdering av innkomne merknader til planprogrammet. Utgreiingsomfang er omtalt i kapittel 4.2 i fastsett planprogram, som er eit grunnlagsdokument som gjev føringar for planforslaget. Planprogrammet er ikkje vedlagt da dette er politisk behandla tidlegare.

Det har kome følgjande høyringsuttaler til forslaget til detaljregulering:

### **Fylkesmannen i Oppland**

*«Vi viser til oversending frå Vågå kommune og seier oss samstundes lei for forseinka fråsegn i høve til oppsett frist, dette pga. svært stor sakmengde i vår/sommar. Fylkesmannen viser også til våre innspel ved oppstart i brev 16.08.2017.*

#### Bakgrunn for saka og plansituasjon

*Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for garasjeanlegg og tenestebustad knytt til drift av Gjendebåten ca. 200 m sørvest for Maurvangen, kort veg frå fv. 51. Planområdet er på 8,3 daa og legg til rette for næringsbygg, køyreveg til anlegget samt elles grønstruktur. Tiltaket er i samsvar med vedteke kommuneplan for Vågå (2017) men det er blei likevel ved oppstart vurdert at tiltaket skulle utgreiast i samsvar med då gjeldande KU-føresegn. I kommuneplanen er området avsett til «Bebyggelse og anlegg», kombinert føremål.*

#### Plan- og miljøfaglege merknader

*Våre innspel ved oppstart fokuserte på følgjande tema:*

- 1. terrengforming og landskapstilpassing,*
- 2. vassdrag, nærleik til Sjoa og myr,*
- 3. støy, nærleik til fv. 51,*
- 4. naturmangfald og utsjekk av informasjon.*

*Vi meiner tema under 1) er godt utgreidd og synleggjort. Fylkesmannen meiner det også er rett å vise til avklaring i kommuneplanen, og grundig landskapsanalyse her som grunnlag for KU-vurderinga, jf. rapport frå Nordplan 26.10.2016 «Landskapsanalyse Sjodalen». Analysen viser til at konsekvens for landskap blir påverka av høgda på bygningar, korleis ein bevarer vegetasjon/tresetting og takform samt fargeval. Hovudkonklusjonen er likevel «middels verdi» i landskapet her og «små negative konsekvensar».*

*Fylkesmannen viser til visualiseringar i planomtalen som viser mogleg utforming av bygningsmasse samt kap. 3.1 i planføresegnene. Vi er i tvil om det er mogleg å redusere høgde på høvesvis tenestebustad og næringsbygg til mønehøgde under 6,0 og 8,0 m, men utfordrar kommunen til å sjå på dette samen med tiltakshavar. I tillegg kan ein vurdere om det er mogleg å ta ned terrenget noko meir der bygga ligg, utan at dette i sin tur fører til nye skjemmande skjeringar.»*

#### Rådmannens kommentar og vurdering:

Fylkesmannen har oppmoda kommunen til, saman med tiltakshavar, å sjå nærare på moglegheitene for å redusere mønehøgde for tenestebustad og garasjebygg. Administrasjonen har i møte med forslagsstillar teke opp dette. Forslagstillar ønskjer ikkje å redusere høgden som vart fremma i det innsendte planforslaget. Rådmannen meiner landskapsomsyn veg tungt i denne saka, og tilrår å setje maksimal mønehøgde til kotehøgde 987 m o.h. Dette er 1 meter lågare enn den kotehøgde forslagsstillar har fremma. Rådmannen meiner dette ikkje vil redusere moglegheitene for oppføring av formålstenelege bygg på staden.

### **Oppland fylkeskommune**

*«Nordplan AS fremmer detaljplanen på vegne av Gjendebåten AS. Nordplan AS varslet 12. juni 2017 oppstart av planarbeid med planprogram for detaljregulering for Maurvangen vest for Mola. Planområdet ligger innenfor areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til formål*

garasje/lager og tjenestebolig (område TB/L01).

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere et område i gjeldende kommuneplan for etablering av garasjeanlegg med lagring av utstyr og tjenestebolig for ansatte sesongarbeidere tilknyttet Gjendebåten AS. Planområdet ligger mellom Fv. 51 og Maurvangen og er i innsendt planforslag oppgitt til å være 8,3 dekar. Det er utarbeidet planprogram og planen er konsekvensutredet. Det er også gjennomført en Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) for tiltaket.

#### Uttalelse fra Regionalenheten

Oppland fylkeskommune mener tiltaket er godt utredet og stiller seg bak de vurderingene som er foretatt i planarbeidet. Spesielt viktig vil det være å ha stort fokus på hensynet til landskapet rundt, herunder nær- og fjernvirkninger av tiltaket som må ha stor prioritet.

#### Vassdrag:

Planområdet ligger ca. 70 meter fra Sjoa, og 30 meter fra Mola. Sjoa er et varig verna vassdrag etter verneplan I (1973) med store verneverdier, og det er derfor viktig at planlagte utbygging ikke medfører negativ påvirkning på vassdraget og de verdiene som er grunnlaget for vernet. Fylkesvegen ligger som en barriere mellom planområdet og Sjoa, og vi vurderer derfor at utbyggingen ikke vil påvirke Sjoa utover det som er situasjonen i dag. Noe av arealene mot Mola består av myr, og er i planforslaget avsatt som naturområde-grønnstruktur, med bestemmelse om at eksisterende terreng og vegetasjon ikke skal røres av gjennomføring i bygge- og anleggsformålet. Dette er bra, da det ikke er ønskelig med utbygging på disse arealene, inkludert kantvegetasjonen mot myra. Det er videre viktig å fokusere på vassdraget når det skal utarbeides en overvannsplan for området, der det må legges vekt på at håndtering av overvann og avrenning fra området ikke skal påvirke vassdraget negativt.

#### Uttalelse fra kulturarvenheten

Kulturarv har ingen merknad.»

#### Rådmannens kommentar og vurdering:

Rådmannen merker seg fylkeskommunen sin merknad om at det i overvassplan for området må legges vekt på at håndtering av overvann og avrenning fra området ikke må ha negativ påvirkning på vassdraget. Rådmannen tilrår at det i føresegnene pkt. 3.1 blir teke inn følgjande punkt:

«Plan for handtering av overflateavrenning innafor området godkjend av Statens vegvesen skal følgje byggesøknaden. Planen skal vise korleis handtering av overvann og avrenning frå området blir handtert utan negativt å påverke vassdraget.»

#### **Statens vegvesen**

«Vi viser til brev datert 23.05.2018 med høyring av detaljregulering for Maurvangen vest for Mola i Vågå kommune. Vi viser og til vår uttale ved varsel om oppstart av planarbeidet, datert 05.07.2017.

Planforslaget opnar for bygging av lagerbygg og tenestebustad for sesongtilsette knytt til Gjendebåten AS. Arealbruken er i tråd med kommuneplanens arealdel for Vågå kommune, vedteken i 2017, der området er vist som framtidig kombinert bygg og anlegg - TB/L01.

#### Merknadar

Området ligg aust for fv. 51, og har tilkomst via privat veg frå eksisterande avkøyrsløp til Maurvangen. Fv. 51 Valdresflye er Nasjonal Turistveg og Statens vegvesen er oppteken av kvaliteten på reiseopplevinga i området. Vi forstår og behovet for tenestebustad for personalet knytt til serviceanlegget ved Gjende.

#### Tiltakets verknad i landskapet

*Intensjonen med planforslaget er at bygga ikkje skal stikke vesentleg over eksisterande vegetasjon, for å dempe intrykket og fjernverknaden av bygga i landskapet. Planforslaget viser plassering og utforming av planlagde tiltak med illustrasjonar sett i fugleperspektiv og sett frå bommen på fv. 51.*

*Den landskapsmessige verknaden av garasjebygget slik det er vist i illustrasjonane er etter vårt syn uheldig, med plassering på det høgaste punktet i terrenget. Vi har forståing for at det er andre omsyn å ta i området, som nærleiken til verna vassdrag. Vi vil likevel tilrå at planarbeidet ser på ytterlegare tiltak for å plassere begge bygga lenger ned i terrenget, og kan ikkje sjå at dette er utgreidd i tilstrekkeleg grad.*

*Plassering og høgde av bygg, tilpassing til terrenget, ivaretaking av eksisterande vegetasjon og fjernverknad skal ikkje dokumenterast før i samband med byggjeløyve jf. føresegna punkt 3.1. Statens vegvesen meiner denne dokumentasjonen burde ha vore ein del av sjølve planarbeidet, og viser til at nær- og fjernverknad i landskapsbiletet skal vere eit utgreiingstema jf. vedtatt planprogram. Det er heller ikkje gjort greie for verknaden for reiseoppleving under temaet nærmiljø og friluftsliv i konsekvensutgreiinga, jamnfør kommentar til Statens vegvesens innspel til planarbeidet i merknadsvurderinga.*

#### Byggegrense og plassering av bygg

*Fv. 51 er regional hovudveg med byggegrense 50 m jf. vedtak i Fylkestinget. Planforslaget legg opp til ei byggegrense på 30 m. På plankartet er det og vist line for planlagt bebyggelse (SOSI-kode 1213) for garasjebygg og tenestebustad hhv. ca. 50 m og 35 m frå fylkesvegens midtline. Bygga skal plasserast innanfor regulerte byggegrenser jf. føresegna punkt 2.2. Statens vegvesen kan akseptera ei byggegrense på 30 m frå fylkesvegen. Nytt garasjebygg bør likevel ikkje plasserast nærare fylkesvegen enn det som er vist med byggeline (SOSIkode 1213) på plankartet. Dette vil vere negativt av omsyn til verknaden bygget vil få i landskapet og spesielt mot fv. 51 som Nasjonal Turistveg. Føresegna punkt 2.2 må difor endrast, slik at ein ikkje opnar for at bygga kan plasserast kor som helst innanfor regulert byggegrense (SOSI-kode 1211).*

#### Vegetasjon mot fv. 51

*For å skjerme den visuelle verknaden av tiltaket sett frå fv. 51, vil det vere viktig korleis vegetasjon mot fv. 51 tas vare på. Føresegna punkt 2.4 stiller krav om at ein i størst mogleg grad bør ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging. For å sikre ivaretaking av eksisterande vegetasjon vil vi tilrå at område for bevaring av vegetasjon vert vist på plankartet med eigna formål, som vegetasjonskjerm.*

#### Rammer for bebyggelsen

*Føresegna punkt 2.3 og 3.1 set rammer for utforming av bygningane, med maksimal byggjehøgde for garasjebygg på 8 m og tenestebustad på 6 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Vi er usikre på kva ein meiner med gjennomsnittleg planert terreng. Dersom intensjonen med planforslaget er å trekkje bygga ned i terrenget for å skjerme for verknaden tiltaket vil gje for landskapet, bør ein konkretisere dette i føresegna punkt 2.3 med å vise til kotehøgder.*

*Det er elles positivt at utvendige farger og material skal ha farge i den mørke og varme delen av fargeskalaen, og at det skal nyttast tre, torv eller naturstein som takteking.*

#### Overvatn

*Reguleringsføresegna punkt 3.1 stiller krav om at situasjonsplan, inkludert plan for handtering av overvatn, innanfor området skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om byggjeløyve. Ettersom dette kan ha konsekvensar for fylkesvegen, er det viktig at*

planen også vert godkjent av Statens vegvesen, seinast ved søknad om byggjeløyve, og at dette vert sikra med rekkefølgekrav til planen.»

### Støy

Tenestebustaden slik den er vist plassert med byggeline på plankartet ligg utanfor gul støysone. Det vil ikkje vere naudsynt med støyfagleg utgreiing dersom plassering av tenestebustad som vist med byggeline på plankartet vert sikra i føresegna punkt 2.2. Vi gjer merksam på at uteareal heller ikkje skal leggest i gul støysone.

### Oppsummert

- Dokumentasjon av nær- og fjernverknad av tiltaket, og sett frå fv. 51, burde ha vore ein del av planarbeidet og konsekvensutgreiinga
- Føresegner 2.2 om byggegrense må sikre at bygga vert plassert som vist med byggeline (SOSI-kode 1213) på plankartet
- Leggje inn formål vegetasjonsskjerm på plankartet
- Vise til konkrete kotehøgder i staden for gjennomsnittleg planert terreng i føresegna punkt 2.3
- Rekkefølgekrav om at plan for handtering av overvatn må godkjennast av Statens vegvesen seinast i samband med søknad om byggjeløyve»

### Rådmannens kommentar og vurdering:

Rådmanen merker seg dei momenta Statens vegvesen legg vekt på i sin uttale. Rådmannen viser til tilrådde justeringar og suppleringsar av føresegner under og meiner dette vil gje rammer som betre sikrar landskapsomsyn.

Rådmannen tek i all hovudsak merknadene til Statens vegvesen til etterretning og tilrår justering av føresegnene slik at det blir sett enda meir konkrete krav til utforming tiltaket. Når det gjeld forslaget om innlegging av vegetasjonsskjerm på plankartet, meiner rådmannen at dette kan løysast ved å supplere/styrke føresegnene for områda regulert som naturområde.

Rådmannen tilrår følgjande justeringar i føresegnene:

- Føresegnene pkt. 2.2, Plassering og utnyttingsgrad, første setning blir supplert til: «Bygg skal plasserast som vist med byggeline (SOSI-kode 1213) på plankartet innanfor dei regulerte byggegrenser, elles gjeld reglane plan- og bygningslova med tilhøyrande byggt teknisk forskrift.»
- Føresegnene pkt. 3.3, Grønstruktur, Naturområde (GN1-3), blir supplert med følgjande setning: «Det er ikkje høve til å fjerne vegetasjon/tre.»
- Føresegnene pkt 2.3 Rammer for bebyggelsen blir supplert slik at byggehøgden viser til maksimal kotehøgde: «(...) monehøgde kan ikkje overstige oppgjeve kotehøgde (987 m o.h.).»
- Føresegnene pkt. 5.1 Før byggeløyve vert gjeve (BN, SKV2) blir supplert med: «Plan for handtering av overflateavrenning innafor området skal vere godkjend av Statens vegvesen før kommunen kan gje byggeløyve.»
- Føresegnene pkt 4.1 om omsynssone for støy H220 blir supplert med følgjande: «Bygg med støykjensleg formål (tenestebustad) kan ikkje plasserast innafor gul støysone. Uteopphaldsareal for tenestebustad kan ikkje etablerast innafor gul støysone.»

### **NVE**

«Vi viser til høringsdokument mottatt 22.05.2018.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete

problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder vi viser vi til [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområde i arealplanlegging](#), og øvrig veiledningsmaterieell på NVEs nettsider [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.»

#### Rådmannens kommentar og vurdering:

Brevet frå NVE blir teke til orientering.

#### **Kåre Kasper Bjørke**

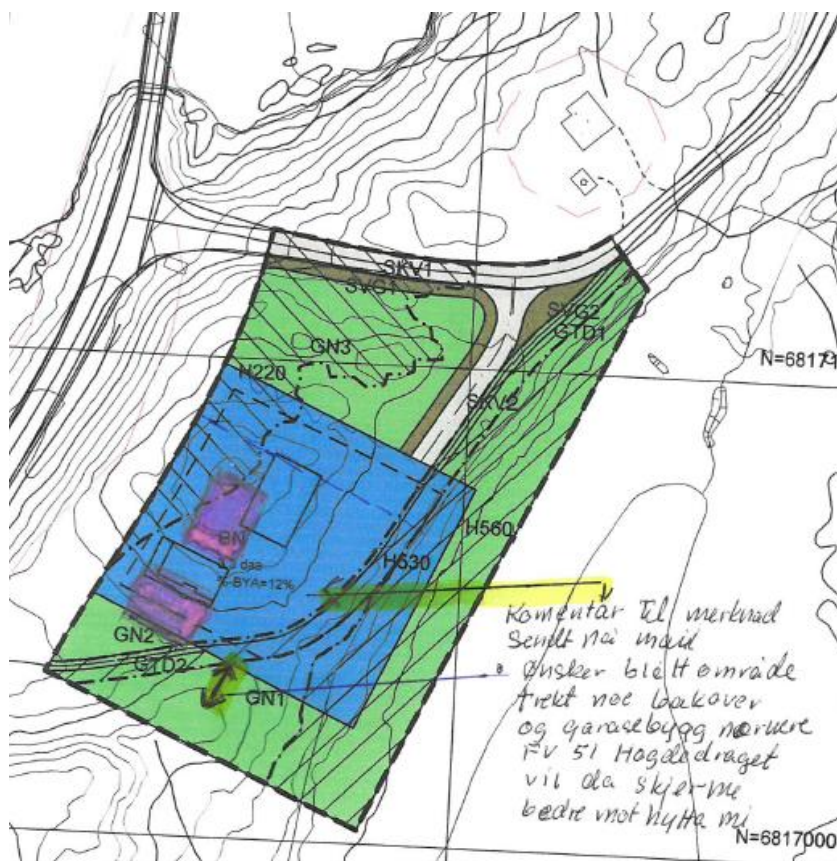
«Henviser til tidligere merknader til bygging av garasjeanlegg og bosted for arbeidere ved hytte gnr. 187, Bnr 1, Fnr. 421 på Maurvangen og vil tilføye følgende:

Slik planarbeidet har utviklet seg er hytta mi den som blir mest berørt. Området sør er skjermet av et høydedrag med vegetasjon. Hytta mi nord får innsyn via tilførselsveg og planlagt plassering av garasje.

Punkt 2.2 – det er ca 18 m fra reguleringsgrensa til planlagt areal til gjendebåtene og til yttergrense av regulert område 3 daa. Noe av dette område kunne brukes til å trekke planlagt garasje noe tilbake og legges eventuelt litt nærmere FV 51. Da vil høydedraget virke som en buffer mot hytta mi og vegetasjonen vil skjerme mot innsyn og lyd.

Punkt 3.3 – også vegetasjon er viktig for meg å bevare, dette gjelder hele området nord for planlagt garasje og randsonen langs Hoskelivegen ved planlagt avkjøring, i dette området er det mye yngre

bjørkeskog som vil dempe lyd og innsyn fra min hytte og til byggene. Jeg har i hele prosessen prøvd å se positivt på utviklingen men siden hytta mi som betyr så mye for familien, ber jeg om at overnevnte punkter blir tatt med i slutfasen av planarbeidet. Sender kart fra planprosessen med mine vurderinger pr. post.»



#### Rådmannens kommentar:

Ein kan ikkje sjå at det å trekkje garasjebygget nærare Fv 51 som føreslege av Bjørke, vil gjere

landskapskonsekvensane mindre for området samla sett. Når det gjeld utearealet, tilrår rådmannen at det i reguleringsplanen blir sett føresegner vedr. bruken av dette, slik at maskiner og utstyr berre kan lagrast i garasjebygget og slik sikre at området framstår som ryddig for omgjevnadene, jf. rådmannen sin kommentar til uttale frå Maurvangen AS m.fl. Rådmannen tilrår at det i føresegnene pkt.3.3 blir teke inn eit punkt som sikrar at vegetasjon/tre ikkje blir fjerna. Rådmannen meiner at merknadene frå K.Bjørke dels blir imøtekomne gjennom føreslege supplering av føresegnene.

### **Maurvangen AS, Maurvangen Hytter AS, Hoskelie hyttevelforening (felles utale):**

Vi ønsker å understreke vår forundring over at det i liten grad er tatt hensyn til høringsinnspillene som kom inn i forrige runde. Nordplans fremstilling virker dog som at det er tatt hensyn, noe vi ikke ser er tilfelle når vi gjennomgår forslag til reguleringsbestemmelser.

Vårt prinsipielle syn er at det ikke bør bygges et slikt anlegg oppe på haugen i et svært viktig landskapsområde. Dette er redegjort for ved forrige høringsrunde fra Maurvangen as.

Gitt at det politisk besluttes en utbygging i dette området må plassering defineres bedre og omfanget reduseres i forhold til foreslåtte plan. Vi er forundret over fravær av spesifikke reguleringsbestemmelser i forslaget. Vedlagt følger en illustrasjon som viser mulig plassering og størrelse innenfor de foreslåtte reguleringsbestemmelsene. Vi håper det er enighet om at et slikt omfang og plassering vil være ødeleggende for området og at reguleringsbestemmelsene derfor må bli mer presise.

Konkret foreslår vi følgende bør endres i den foreslåtte reguleringsplanen:

Byggeavstand til RV 51 må være min. 50 m (ikke dispensasjon for 30 m). Dette må framgå av planen med en klar byggegrense.

Total utnytting til bebyggelse av tomten bør begrenses til maks 280 m<sup>2</sup> BYA, hvorav maks. 200 m<sup>2</sup> verkstedbygg. (Tegningen/illustrasjonen til reguleringsforslaget viser ca 160 og 120 m<sup>2</sup>, til sammen 280m<sup>2</sup> som er lavere enn forslag til reguleringsbestemmelser). Bebyggelsen fordeles på min. 2 bygningskropper.

Høydene begrenses til hhv. mønehøyde maks. 7,0 m og gesimshøyde maks. 4,5 m for verkstedbygget. I tillegg innføres en maks. cotehøyde for mønet satt til 3,0 m over byggeområdets høyeste punkt (dette for å sikre at bygget legges «lavt» i terrenget).

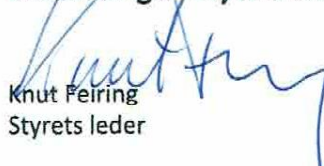
For øvrig er det viktig at med sonen for bevaring av naturmiljø mot øst opprettholdes; og at det settes klare krav til materialbruk og farger.

Vi er selysagt til disposisjon dersom det er ønskelig at vi utdyper vårt syn.

Med vennlig hilsen  
**Maurvangen as**

  
Knut Feiring  
Styrets leder

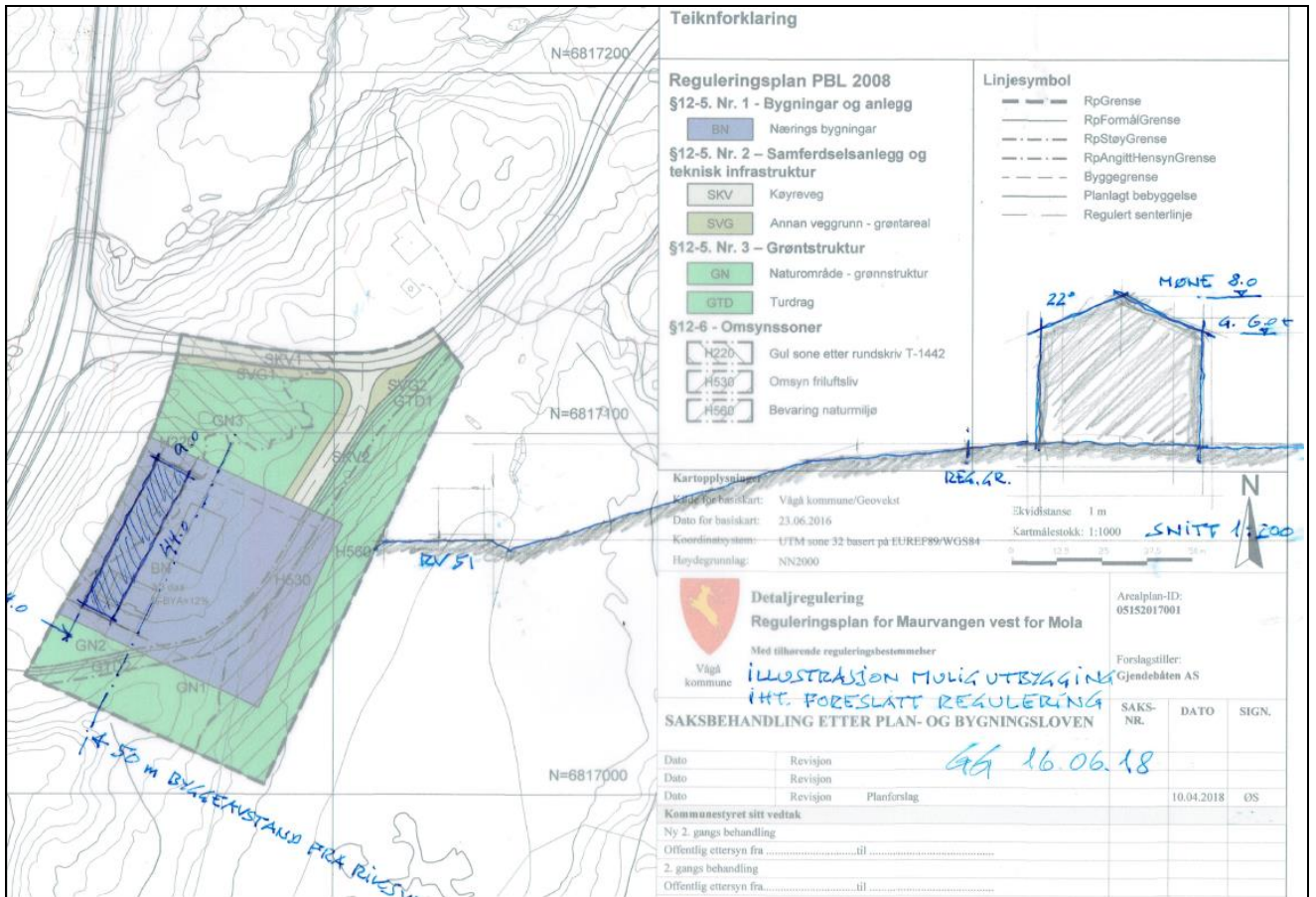
**Maurvangen Hytter as**

  
Knut Feiring  
Styrets leder

**Hoskelie hyttevelforening**

  
Bjørn Haraldseth  
Styrets leder

Vedlegg til uttalen:



Vedlegg til uttalen forts.:

## Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola

**Oppdragsgiver** Gjendebåten AS  
**Oppdrag** Detaljreguleringsplan  
**Rapport type** Planomtale med konsekvensutgreiing  
**Prosjektnr.** 16100  
**Dato** 09.05.2018

*16.06.18 69.*

**Figur 15 og 16. Illustrasjon av planlagde tiltak som følge av planforslaget, sett fra bommen på Fv. 51. Referansefoto nedanfor som reelle forhold med vegskjering og vegetasjon.**

Illustrasjonane syner tenkt plassering av tenestebustad og garasje. Ein kan plassere bygga nedseinka i terrenget og nyttgjere høgde/ag og eksisterande vegetasjon for å skjerme for verknaden tiltaket vil gje for landskapet. Øvst i Sjødalen mot Valdresflya er landskap og naturbilete i fokus for mange av dei reisande. Dei visuelle kvalitetane langsmed Fv. 51 er tungtvegande, i og med at dette er ein nasjonal turistveg. Bygg og infrastruktur lyt derfor ikkje virke dominerande. Dette søkast her løyst ved å trekkje bygga ned og inn i dei naturlege formasjonane. Utforming, material- og fargeval er også sentralt i denne samanhengen. Dette skal søkast løyst på ein slik måte at bygga ikkje bryt sterkt med terrenget og landskap, og ved å unngå eksponerande bygg med stor høgde. Regulert grøntstruktur kring byggetomta er gjeve føresegnar for å ivareta eksisterande vegetasjon slik at bygga vert minst mogleg synlege, særleg frå Fv.51.



### Rådmannens kommentar og vurdering:

Vågå kommunestyre har gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel opna for å ta i bruk området til byggeformål, og reguleringsplanforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen har godteke byggegrensing mot Fv 51 på 30 meter, og rådmannen finn ikkje å ha vesentlege merknader til dette. Det er i uttalen kome med konkrete forslag til reguleringsføresegnene med bakgrunn i å redusere negative landskapskonsekvensar ved å byggje på staden. Tomta BN vist i planen er på ca. 3,3 dekar. Maksimal utnyttingsgrad på 12 % BYA som lagt fram i høyringsforslaget, tilsvarar BYA i m<sup>2</sup> på maksimalt 395 m<sup>2</sup> inkl. parkeringsareal. Rådmannen har vurdert innspelet og meiner at det i staden for % BYA bør settast ein maksimal BYA i m<sup>2</sup>, og også maksimal BYA i m<sup>2</sup> per bygg. Som det går fram av saksframstillinga har forslagsstillar med bakgrunn i uttalene og på oppmoding frå administrasjonen sjølv kome med eit forslag til justering av føresegnene slik at utbygginga i området blir meir føreseieleg. Sjølv framlagt plan opnar for ei total utnytting som er høgare enn det blir bede om i fellesinnspelet sitert over, så blir garasjebygg avgrensa til maksimalt 220 m<sup>2</sup> BYA og tenestebustad på maksimalt 125 m<sup>2</sup> BYA, og det blir angjeve kvar ei ev. utviding i forhold til byggeline for bygningane kan skje. Rådmannen meiner at merknader dels vil bli imøtekomne ved føreslege supplering av føresegnene omtalt nedanfor.

Rådmannen tilrår følgjande justeringar i føresegnene med bakgrunn i omsyn til landskap og omgjevnader:

- Føresegnene pkt. 3.1 Bygningar og anlegg, Næringsbebyggelse (BN) blir endra til:  
*«For tenestebustaden kan det etablerast parkeringsplassar i form av inntil 4 utandørs biloppstillingsplassar på 12,5 m<sup>2</sup>. For garasjebygget er det ikkje høve til etablering av utandørs oppstillingsplassar for kjøretøy/maskiner.»*

*«Det kan på tomta BN tillatast bygd tenestebustad inntil 125 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det tillatast bygd garasjebygg, inntil 220 m<sup>2</sup> BYA. I største tillate tomteutnytting, som setjast til 395 m<sup>2</sup> BYA, skal 4 parkeringsplassar à 12,5 m<sup>2</sup> reknast. Bygga skal plasserast slik dei planlagde bygga vist som juridiske liner i plankartet syner. Utviding ut over planlagde bygg som er vist i plankartet kan, innafor reglane om tomteutnytting og den oppgjevne byggegrensa skje på henhaldsvis tenestebustadens austre-, og garasjebyggets nordre gavlvegg.»*

*«Maksimal mønehøgde på tenestebustad er 6,0 meter.*

*Maksimal mønehøgde på garasjebygg er 8,0 meter, og maksimal gesimshøgde er 4,5 meter.*

*Bygningane skal tilpassast terrenget på best mogleg måte, og maksimal kotehøgde for møne for garasjebygg og tenestebustad er byggehøgde ikkje skal overstige kotehøgde 987,0 m.o.h..»*

- Føresegnene pkt. 3.1. Tilleggspunkt til kva som skal inngå i situasjonsplan: *«Dokumentasjon på bygningane si plassering i forhold til maksimale kotehøgda (987,0 m.o.h.) som er sett for møne.»*

### **Vurdering:**

Forslag til detaljplan har vore på høyring og offentleg ettersyn. Høyringsuttalen som er innkomne er siterte i saka. Rådmannen har til kvar av uttalene gjeve si vurdering til merknadene og innspela. Dette går fram av over i dette saksframlegget. Rådmannen viser til sine vurderingar til kvar av uttalene, og dei justeringar og suppleringar i føresegnene som blir tilrådd. Planens verknader for landskap ved nær- og fjernverknad er eit tema det har kome merknader til i høyringa. Administrasjonen hadde 2. august eit møte med forslagsstillar for gjennomgang av innkomne høyringsuttaler. Slik rådmannen ser det, er landskapsomsyn er viktig plantema i denne saka, rådmannen meiner kommune bør ta så mykje landskapsomsyn som mogleg, samtidig som at planen gjev tilstrekkeleg handlingsrom til å føre opp formålstenelege bygg jf. kommuneplanens arealdel. Med bakgrunn i dette bad administrasjonen forslagsstillar ut frå sine behov vurdere i kva grad innkomne merknader kan imøtekomast ved

justeringar i planmaterialet. Vidare vart forslagsstillar oppmoda til å sjå nærare på konkret prosjektering av planlagde bygg og tilpassing i terrenget før sluttbehandling av planen. Av attendemeldinga frå forslagsstillar går det fram at planforslaget står ved lag slik det er framlagt, men at forslagsstillar ikkje har merknader til justering som omtalt under. Del av attendemeldinga frå forslagsstillar v. Nordplan er referert under:

«Om tomteutnytting og plassering av bygg

*Tomteutnytting kan i planmaterialet bli oppgjeve i BYA, som i nokon grad er enklare å lesa. Vi kan, som ei forenkling av planforslagets reglar om tomteutnytting akseptere at planføresegnene sine reglar om tomteutnytting vert oppgitt i BYA, etter følgjande oppstilling:*

*Det kan på tomte BN tillatast bygd tenestebustad inntil 125 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det tillatast bygd garasjebygg, inntil 220 m<sup>2</sup> BYA. I største tillate tomteutnytting, som setjast til 395 m<sup>2</sup> BYA, skal 4 parkeringsplassar à 12,5 m<sup>2</sup> reknast. Bygga skal plasserast slik dei planlagde bygga, vist som juridiske liner i plankartet syner. Utviding ut over planlagde bygg som er vist i plankartet kan, innafor reglane om tomteutnytting og den oppgjevne byggegrensa skje på henholdsvis tenestebustadens austre- , og garasjebyggets nordre gavlvegg.*

Om høgde og landskapsverknad

*Forslagsstillar har gjennomgått mønehøgde foreslått i plan opp i mot dei per no planlagde bygga, og komme til at ein ikkje har grunnlag for å gå inn for å akseptere ein reduksjon av desse. Det vil vera akseptabelt, i tillegg til oppgjevne mønehøgde, å sette inn at byggehøgde ikkje skal overstige kote +988,0 m.»*

Forslagstillar ønskjer m.a.o. ikkje å redusere høgden utover det som vart fremma i planforslaget som har vore på høyring. Rådmannen meiner landskapsomsyn veg tungt i denne saka, og tilrår likevel å setje maksimal mønehøgde til kotehøgde 987 m.o.h. Dette er 1 meter lågare enn den kotehøgde forslagsstillar har fremma. Rådmannen meiner dette ikkje vil redusere moglegheitene for oppføring av formålstenelege bygg på staden. Dette er teke inn i føresegnene jf. rådmannens kommentar m.a. til uttalen til Fylkesmannen i Oppland sin uttale.

Utover justeringar av føresegnene som går fram av kommentarane til kvar av høyringsuttalene, tilrår rådmannen å styrke føresegnene pkt. 2.3 knytt til materialval og fargebruk ytterlegare for å dempe den visuelle verknaden av bygningane i terrenget. Tillegget omfattar eit krav om at bygningane skal oppførast i tre. Vidare at lyse eller skarpe fargar som gir stor kontrastverknad, eller reflekterande materialar ikkje tillatast – heller ikkje som staffasjefargar.

Rådmannen meiner det bør utformast føresegner som sett krav til utomhusareal, og tilrår følgjande tillegg til føresegnene pkt. 2.4: «Eksisterande vegetasjon skal ikkje fjernast utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningar og opparbeide tilkomstveg og parkeringsplassar. Utomhusareal innafor BN skal ikkje nyttast til utandørs oppstilling/lagring av maskiner/kjøretøy/utstyr utover biloppstilling for tenestebustaden.»

I føresegnene om turdrag(GTD1-2) blir det tilrådd følgjande presisering: «Etter gravearbeid skal det pyntast opp att og avsluttast med stadeigen vekstjord slik at ein i størst mogleg grad ivaretek og gjenetablerar stadeigen vegetasjon.»

Det er også føreslege ei suppleringa av føresegnene pkt. 3.1 om at tenestebustad og garasjebygg for næringsverksemd skal vere knytt til drift av Gjendebåten.

Det har ikkje kome inn uttaler som er til hinder for at kommunen kan eigengodkjenne planen. Rådmannens tilrådde justeringar og suppleringar, slik det går fram av saksframlegget, er innarbeidd i framlagt planmateriale.

Endringane er ikkje av ein slik karakter at det utløyser krav om nytt offentleg ettersyn. Rådmannen meiner planen er tilstrekkeleg gjennomarbeidd og kan leggast fram til 2. gongs behandling og sluttbehandling.

### **Rådmannens innstilling:**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 (Lov 2008-06-27 nr. 71) blir framlagt forslag til *Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola* godkjent.

Detaljreguleringa erstattar den del av reguleringsplan for Maurvangen (godkjent 2.7.2009) som detaljplanen overlappar.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 18.09.2018**

#### **Behandling:**

Samrøystes

#### **Formannskapets framlegg:**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 (Lov 2008-06-27 nr. 71) blir framlagt forslag til *Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola* godkjent.

Detaljreguleringa erstattar den del av reguleringsplan for Maurvangen (godkjent 2.7.2009) som detaljplanen overlappar.

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 18.09.2018**

#### **Behandling:**

Samrøystes

#### **Vedtak:**

Med heimel i Plan- og bygningslova § 12-12 (Lov 2008-06-27 nr. 71) blir framlagt forslag til *Detaljregulering for Maurvangen vest for Mola* godkjent.

Detaljreguleringa erstattar den del av reguleringsplan for Maurvangen (godkjent 2.7.2009) som detaljplanen overlappar.

