



Dato: 12.06.2019  
Arkivref: 2016/993-7302/2019

Saksbeh.: Arild Sunde Rinnan

Saksnr	Utval	Møtedato
37/19	Nærings- og utviklingsutvalet	24.06.2019

## Detaljregulering for Drotninghaugstølen og Lastølen - 1. gongs høring og offentlig ettersyn

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

Planforslaget til Detaljregulering for Drotninghaugstølen og Lastølen (planid 15282016004) vert lagt ut til 1. gongs høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

### Saksprotokoll frå møtet i Nærings- og utviklingsutvalet - 24.06.2019

Behandlingsinformasjon:  
Arealplanleggjar Arild Sunde Rinnan viste Power-Point og orienterte Utvalet drøfta saka.

#### Utvalet la fram slikt forslag til vedtak:

Planforslaget til Detaljregulering for Drotninghaugstølen og Lastølen (planid 15282016004) vert lagt ut til 1. gongs høring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 12-11, på vilkår at planforslaget blir endra i samsvar med overordna plan med 2 parkeringsplasser til kvar fritidsbustad, ved brøyting vinter eller ved evigvarande tinglyst rett til parkering.

#### **Samrøystes vedtak:**

Planforslaget til Detaljregulering for Drotninghaugstølen og Lastølen (planid 15282016004) vert lagt ut til 1. gongs høring og offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningslova § 12-11, på vilkår at planforslaget blir endra i samsvar med overordna plan med 2 parkeringsplasser til kvar fritidsbustad, ved brøyting vinter eller ved evigvarande tinglyst rett til parkering.

## Saksutgreiing

### Bakgrunn for saka

Drotninghaugstølen og Lastølen på Fjellsetra ligg i gjeldande kommunedelplan i omsynssone for bevaring kulturmiljø og har krav om felles planlegging/reguleringsplan før nye byggetiltak kan settast i gong.

Grunneigarar i området har leigd inn ProESS AS at til å gjennomføre ein reguleringsplanprosess for området.

Eit planforslag er no klart for politisk behandling før utlegging til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

### **Overordna arealplan**

Overordna plan: Kommunedelplan for områda kring Nysætervatnet

Formål i overordna plan: Landbruk-, natur- og friluftsområde

Omsynssoner (slik dei er omtalt i kommunedelplanen):

H570 Bevaring kulturmiljø

*«I området merka for bevaring skal bygningar, terreng og det heilskapelege miljøet rundt bygningane bevarast. Bygningar kan ikkje rivast utan søknad, jfr. PBL §20-1, pkt e.*

*Eksisterande bygningar kan settast i stand under vilkår av at bygningane sin ytre form, materialbruk og bygningsdetaljer som endring av tekkingsmaterial, takutstikk, høgd, vindauge, panel og liknande vert oppretthalde eller mest mogleg tilbakeført. Ved tilstifelle må kulturvernseksjonen kontaktast. Nye bygningar og tilbygg i bevaringsområdet må tilpassast eksisterande kulturhistorisk verdifulle bygg m.o.t. dimensjonar, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Før det kan fattast vedtak om nye bygg skal kulturhistoriske verdi av seterområde greiast ut nærmare.*

*Eventuell endra vegføringar innanfor omsynssona skal avklarast i detaljplan. Parkeringsbehov skal søkast dekt i utkanten av stølsområda.*

*Alle søknadspåttige tiltak skal føreleggast den regionale kulturminneforvaltninga til uttale før det kan fattast vedtak.»*

H810 Krava om felles planlegging.

*«For å ta vare på stølane sitt naturmangfald og som særmerkte landskaps- og kulturhistoriske element, vert det sett krav om felles reguleringsplan for stølsområdet før nye byggetiltak kan settast i verk.»*

### **Saksopplysning og vurderingar**

#### Formålet med reguleringsarbeidet

Lastølen og Drotninghaugstølen er i dag omgitt av «ordinære» byggeområder på alle sider. Stølsområdet har i dag ei blanding av gamle stølsbygg og meir moderne fritidsbustader. I den no oppheva reguleringsplanen for Nysæterområdet låg stølsområdet ei sone for bevaring kulturmiljø. Byggetiltak vart den gongen vurderte i kvart enkelt tilfelle. Det har difor mangla felles retningslinjer for utforming av bygg og miljøet på stølen. Denne reguleringsplanen er difor viktig for å ta vare på det som er igjen av stølsmiljøet. Mange av bygga i området har ein forholdvis lav standard og grunneigarane ønskjer å få klarlagt rammer for istandsetting og utviding av eksisterande bygningar og moglegheiter for bygging av nye fritidsbustader og tiltak innanfor landbruksnæringa i området.

#### Omtale av planområde

I utgangspunktet er planområdet avsett til LNF-formål der det berre er tillat med bygg og installasjonar som har direkte tilknytting til stadbunden næring (jord og skogbruk). Ved å gjennomføre ei felles planlegging kan ein sette rammer for bygging som ikkje har med stadbunden næring. Områda innanfor planområda der ein tillèt nybygg, endring og utviding av fritidsbustader har fått formålet LNF-spreidd fritidsbustad. Dette er områder der grunneigarar har ønskjer om ei utvikling på sin eigedom og har bidratt økonomisk inn i det private planarbeidet. I dei vanlege LNF-områda, innanfor bevaring kulturmiljø, kan eksisterande bygningar settast i stand med visse vilkår, men ein kan for eksempel ikkje bygge nye hytter eller bygge på eksisterande hytter på desse områda.

Forslagstiller har gjennom fleire rundar vore i kontakt med grunneigarar innanfor planområde for å sikre at alle som vil gjere tiltak på sin eigedom har fått moglegheit til å delta og bidra i planprosessen.

Gjennom reguleringsarbeidet har ein gjort ei vurdering av utstrekninga på det som er det historiske stølsområdet og områder ein meiner ligg utanfor det som ein kan rekne som stølsområdet. Dette er gjort med bakgrunn i blant anna synfaring saman med fylkeskonservatoren. Det er vidare gjort ei differensiering mellom desse to områda på tillat størrelse på fritidsbustader. Det historiske stølsområdet har fått vidareført omsynssona bevaring kulturmiljø med tilhøyrande føresegner.

#### Spreidd fritidsbustad innanfor omsynssone bevaring kulturmiljø

I desse områda legg planforslaget opp til fritidsbustader med maksimal storleik på 80 m<sup>2</sup>. Fylkeskonservatoren har indikert at 55-60 m<sup>2</sup> er ei passe grense for storleik på hytter på stølen. Plankonsulent foreslår arealstørrelsen på 80 m<sup>2</sup> med grunnlag i at dei vurderer at det er eldre bygningar innanfor området som allereie har omtrent same størrelse, og som ikkje skil seg negativt frå dei andre stølsbygningane. Det har og vore eit ønskje frå fleire grunneigarar om ein størrelse på 80 m<sup>2</sup>.

Det er lagt opp til nybygging av 5 fritidsbustader innanfor sona. To av desse er eksisterande hytter i dårleg stand (29/16 og 30/52), to på restar etter tidlegare grunnmurar (29/6 / 29/11 og 29/177) og ein på stad det tidlegare ikkje har vore bygning (30/11). Planen legg elles opp til at eksisterande bygg kan få tilbygg på baksida eller i forlenginga av bygget.

#### Spreidd fritidsbusetnad utanfor omsynssone bevaring kulturmiljø

Innanfor desse områda legg planen opp til ein maksimal størrelse på fritidsbustad på 120 m<sup>2</sup>. Maks arealstørrelse er foreslått for å sikre at bygningar i nærleiken av omsynssona ikkje skil seg vesentlig frå stølsområdet. Sjølv om ein her vil tillate større hytter enn innanfor bevaring kulturmiljø, så vil ein halde på stølspreget med bygga si høgd og utforming.

#### Landbruk innanfor planområdet

Kjell Perry Drotninghaug driv aktivt landbruk på stølen. På felt LSF6 er ei eksisterande driftsbygning som planen legg opp til kan utvidast med ein størrelse på inntil 150m<sup>2</sup>.

På LSF9 legg planen opp til at ein kan etablere gardsbutikk og gardskafe som ein størrelse på inntil 200m<sup>2</sup>. På dette feltet kan det også etableras bygg for fritids- og turistformål knytt mot gardens ressursgrunnlag, som overnatting og utleige. Desse hyttene skal vere mindre enn 80 m<sup>2</sup> og skal harmoner med kulturmiljøet på stølen.

Inngjerding av områder knytt til landbruksdrift er tillate. Det er satt ei «strengare» linje for inngjerding knytt til fritidsbustadar enn kommuneplanen legg opp til. Det er i planen lagt opp til at ein kan gjere inn maksimalt 100 m<sup>2</sup> ved for eksempel inngangsparti.

#### Parkering

Det er i planen satt krav om minimum 1 parkeringsplass per fritidsbustad. Grunnen til at forslagstillarane ikkje har vidareført kravet om 2 parkeringsplassar frå kommunedelplanen, er at dei meina at størrelsen på hyttene tilseier at ein parkeringsplass er tilstrekkeleg. Om det ikkje ligg føre ein avtale om vinterbrøyting til parkeringsplass så må det ligge føre ein avtale om vinterparkeringsplass for tiltaket.

#### Flaumfare i planområdet

Det er i planforslaget to bekkar som renn gjennom området. På dei er det lagt inn ei 20 meter faresone. Det er i planforslaget planlagt bygg innanfor desse sonene. Desse er ikkje enda fagkunnig utgreia for reel flaumfare. Grunneigarane dette gjeld ønskjer å få planforslaget gjennom 1. gongs høyring for å få ein betre indikasjon på om f.eks fylkeskonservatoren har merknader til desse tiltaka, før dei legg ressursar ned i ein flaumrapport for området. Kommunen støtter dette. Det er difor eit rekkjefølgjekrav om at det skal vere gjennomført ein fagkunning flaumvurdering før eigengodkjenning av planen.

#### VA-plan

Det er på dette tidspunkt ikkje utarbeida ein VA-plan for området. Ein VA-plan må vere godkjent før planen vert eigengodkjent. Ligg som rekkjefølgjekrav.

#### **Økonomiske konsekvensar**

Ingen kjente økonomiske konsekvensar for kommunen

May-Helen Molvær Grimstad  
rådmann

Bjarte Hovland  
einingsleiar

Arild Sunde Rinnan  
arealplanleggar

Vedlegg:

- 1 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Føresegner rev 080519
- 2 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Plankart rev 290319
- 3 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Planbeskrivelse rev 080519
- 4 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Illustrasjonsplan
- 7 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Arkeologisk rapport
- 7 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Fylkeskonservatorens vurderinger og dialog
- 7 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - ROS-sjekkliste
- 8 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Innspill til planarbeidet
- 9 15282016004 - Lastølen Drotninghaugstølen - Oppstartsmelding med vedlegg