

Vestre Slidre Hytteforening

Vestre Slidre kommune

Mail: post@vestre-slidre.kommune.no

Dato: 30.11.21

Reguleringsplan for Vasetlia panorama (ID 0543R136) – utlegging til offentlig ettersyn

Vestre Slidre Hytteforening stiller seg bak den detaljerte høringsuttalelsen fra naboer til planområdet. Deres høringsuttalelse blir av juridiske grunner sendt separat. Vi viser spesielt til beskrivelsen av den enkelte tomt i denne uttalelsen.

Oppsummering

Hytteforeningen er innforstått med at kommunen ønsker fortetting i områder som det «allerede er tatt hull på» og som lett kan knyttes til VA-anlegg. Vi er også positive til at det blir forbud mot gjerder og at det legges restriksjoner på lysbruk. Vi mener imidlertid at forslaget har en del negative konsekvenser og legger opp til en altfor massiv utbygging som vil bli synlig fra store deler av Vaset. Hytteforeningen er kritisk til foreslått BYA, til mønehøyder og til at antall hytter er økt i forhold til tidligere planer.

For å sikre dagens hytter og hytteområder, må forslagsstiller dokumentere vegrett.

Hytteforeningen ber om at følgende innspill tas hensyn til i den videre planbehandlingen:

1. For å unngå et massivt inntrykk av utbyggingen, bevare grøntstruktur og bevare adkomst til stier på tvers av bebyggelsen, ber Hytteforeningen om at flatehugst ikke tillates. Vi ber om at formuleringen i **punkt 4.5 Planforesegner**, rettes fra «*Mest mulig av den eksisterende vegetasjonen bør ivareta*» til:
Av klima- og miljøomsyn skal mest mulig av den eksisterende vegetasjonen ivareta. Det er ikke lov å snauhugge tomtene eller friområdet.
2. ***For å redusere landskapsvirkningen av utbyggingen, settes maksimal mønehøyde til 6,5 meter nedenfor kote 961 og til 5 meter ovenfor kote 961. Tilsvarende tillates ikke oppstue på tomter med helling over 1:4.*** Generelt ber vi om at kommunen følger anbefalingene i Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder T-1450 «Planlegging av fritidsbebyggelse». Her gis det en rekke anbefalinger ved bygging i bratt terreng, blant annet når det gjelder hyttebredde.
3. For å gi grunnlag for et mer forutsigbart vedtak, må det stille mer omfattende illustrasjonskrav til forslagsstiller.

Det må stilles krav om følgende:

- a. **fotomontasje som viser området med omgivelser**
 - b. **illustrasjonssnitt**, dette er spesielt viktig her hvor terrenget er bratt og tomtene små
 - c. **bindende tracé for vann og avløp**
 - d. **veibredder og veisnitt**
4. Området brukes i dag aktivt. ***Videreføring av veg 3 må avmerkes og sikres som tilkomst til fjellet sommer og vinter. Stien gjennom området og opp mot Saukollen må avmerkes og sikres mot nedbygging.***
 5. ***Det er ikke lov å legge VA-ledninger gjennom friområdet. VA-ledning må legges i veg og inn til den enkelte tomt.***
 6. ***For å sikre dagens hytter og hytteområder, må forslagsstiller dokumentere vegrett.***

Området

Den øverste delen av området Vasetlia Panorama ligger relativt høyt opp mot Saukollen. Hele området er eksponert og hytteforeningen mener bebyggelsen vil bli svært synlig fra store deler av Vaset. Spesielt høy utnyttelse, bratte og delvis små tomter og en kompakt plan vil forsterke dette. Forslagsstiller skriver at mest mulig av vegetasjonen skal beholdes. Hytteforeningen mener tett utbygging og mange veier også vil true vegetasjonen.

Dette er en utbygging som mange hytteeiere reagerer på og som vil skape konflikt. Hytteforeningen mener det derfor må stilles strengere krav til forslagsstiller om en anskueliggjøring av planen med fotomontasje fra området med omgivelser. Det må også stilles krav til illustrasjonssnitt, tracé for vann og avløp, og veisnitt. Dette vil gi grunnlag for et mer forutsigbart vedtak også for kommunen. Det er også vanlig i andre kommuner å kreve denne formen for dokumentasjon ved framlegging av planforslag i eksponerte områder og i denne størrelsesorden.

Dyre- og planteliv

Hytteforeningen er bekymret for at utbyggingen forsterker trusselen mot dyre- og planteliv i et område og en lisone som er viktig for gjenvekst. Dette har også sammenheng med den omfattende utbyggingen av Vasetlia generelt. Det sies for øvrig i saksframlegget at området Saukollen, rett ovenfor utbyggingsområdet, er viktig for lirypa, uten at det er trukket noen konsekvens av dette utsagnet.

Foreslått bebyggelse - utnytting og høyder

I sin planbeskrivelse under punktet **Om planforslaget/ landskapsvurdering** sammenligner forslagsstiller dagens planforslag med tidligere plan vedtatt 22.09.2011, sitat: «*En har for øvrig valgt å gå ned fra 8 meters mønehøyde i gjeldende til 6,5 meters maksimal mønehøyde, noe som gjør at hyttene blir bedre i terrenget*». Ved henvendelse til kommunen har vi fått opplyst at kommunen har overprøvd forslagsstiller og har endret maksimal mønehøyde til 8

meter. Hytteforeningen mener grepet med å gå ned i mønehøyde er viktig for landskapet og fjernvirkningen. Mønehøyde på 8 meter tilrettelegger for en helt annen type utbygging med mer sammenhengende bebyggelse helt opp i 2 1/2 etasje. Dette er ikke tilfellet her. Den framlagte planen regulerer en separat hytteenhet på hver tomt. Ved enkelthytter blir en økning av mønehøyden helt unødig, selv med oppstue, hvis en ikke tenker seg hytter i flere fulle etasjer. Hytteforeningen mener generelt at det ved hytter i bratt terreng, som i dette tilfellet, ikke bør tillates oppstue. Hytter med oppstue blir svært dominerende i terrenget.

Tomter

Mange tomter er svært små og bratte. Det er vanskelig å se hvordan disse tomtene kan bebygges innenfor forskriftene når det gjelder tomter i bratt terreng. To tomter, T25 og T26 er små og har redusert byggegrense mot nord. De er foreslått bebygget ut til 1 meter fra tomtengrensa ut mot grøntområdet. Hytteforeningen mener at byggegrensa må være lik for alle tomter. Det vil være svært vanskelig å begrense byggeaktiviteten innenfor tomta hvilket i dette tilfellet vil gå ut over friareal og vegetasjon.

Stier og skiløyper

Vest i feltet er veg 3 inntegnet på eksisterende veg/sti. Denne brukes i dag både sommer og vinter som sti til fjellet og som skiløype på vinteren. Den må beholdes som tilkomst til fjellet. Det går også en etablert sti gjennom området opp mot Saukollen. Generelt må adkomst til stier og skiløyper sikres og tegnes inn i planen. Hytteforeningen stiller for øvrig spørsmål om den inntegnede veistrukturen, som begrenser fri adkomst på tvers av bebyggelsen, er optimal for betjening av området.

Alpinbakken

Alpinbakken er et godt tilbud for barnefamilier. Det virker derfor litt korttenkt og rart at man ønsker å presse inn en ytterligere utbygging av området midt i bakken. Det begrenser også løssnøkjøring som er populær.

Adkomst til dagens hytter og til hytteområdet i framtida

For å sikre dagens hytter og hytteområder, må forslagsstiller dokumentere vegrett.

Mvh

Vestre Slidre hytteforening

Geir Hansen
Styreleder

Helga Sagsveen
styremedlem

INNSPILL TIL HØRINGSUTKAST FOR DETALJREGULERINGSPLAN VASETLIA PANORAMA

Innspillet er gitt på veiene av følgende tomter:

TC 38 v/eier Tove Krogh-Vennemo

TC35 v/ eier Lise Bacher og Hilde Eggen Thorset

TC 31 v/ eier Elsa Mikkelstuen

Fullmakt til å sende inn innspillet på veiene av eiendommene er vedlagt.

Innspillere er i utgangspunktet ikke negative til videre utvikling av Vasetlia, men undrer seg noe over hvordan området er tenkt utviklet. Vi har sett hvordan bebyggelsen i nedre del av Vasetlia har skredet frem og er bekymret for hvordan dette er med på å endre karakteren til området.

Det er registrert at eksisterende bebyggelse fremstår som noe presset både mht. tetthet mellom bebyggelsen, terrengarrondering og størrelser/høyder på ny bebyggelse. Igjen har vi stor forståelse for at en utvikling innebærer fortetting, men en håper at Vestre Slidre kommune vurderer hvordan området vil fremstå på lang sikt og hvilke konsekvenser utbyggingen har utover at det skal være god økonomi for utbygger å bygge ut området.

Det fremgår ikke av vedlagte plandokumenter hvordan egnethet er vurdert mht. landskap, terrengtilpasning, omliggende eksisterende bebyggelse, fjernvirkning og generell kvalitet for Vasetlia. Innspillere er klar over at gjeldene plan har om lag tilsvarende bebyggelsesområder som i nytt forslag til reguleringsplan, men med det store antall tomter og de føringer som nå er gitt blir utnytting av området svært massivt og påtrengende på landskap og eksisterende bebyggelse.

Vi har derfor følgende merknader til plandokumentene:

Følgende enkeltmomenter:

1. Planbeskrivelsen og bestemmelsene er noe ulike både mht. beskrivelse av utnyttingsgrad med BYA på tomtene og mønehøyder. Planbeskrivelsen skal gi en mer utfyllende beskrivelse og begrunnelse for tiltakene i planen, og det blir utfordrende for 3. part å lese dokumentene når det oppgis ulikt. Selv om bestemmelsene er de juridisk bindende ber vi om at dokumentene gjennomgås slik at det fremgår entydig hva planforslaget innebærer.
2. Bestemmelse 1.1.
Bestemmelsen åpner opp for at det er tillatt å drive næringsvirksomhet som utleie/overnatting. Dette gir svært lite forutsigbarhet bla. mht. hvordan bebyggelsen skal benyttes og mengde trafikk. Videre stilles det spørsmålstegn ved hvorvidt arealformålet er riktig dersom næringsvirksomhet skal tillates. Innspiller mener området ikke er egnet for næringsvirksomhet og ber om at ordlyden i bestemmelsen endres i tråd med angitt arealformål.
3. Bestemmelse 1.2
Bestemmelsen lyder at alle boenheter skal tilkobles offentlig VA- nett. Slik ordlyden er her så gjelder dette også alle eksisterende eiendommer inkl. de med lav standard. Vi legger til grunn at dette ikke er tilfellet og at bestemmelsen er ment ovenfor ny bebyggelse og

eksisterende bebyggelse med innlagt vann jf. bestemmelser i gjeldene reguleringsplan pkt. 2.a. Vi ber om at dette spesifiseres entydig i ny bestemmelse.

4. Bestemmelse 1.3 vann og avløp.

Innspiller finner det krevende at det ikke foreligger noen form for va-plan tilhørende forslag til reguleringsplan. En har erfart hvordan vann og avløp medfører til dels enorme inngrep i naturen uten at 3. part får et overordnet innsyn i hvordan løsningene er tenkt gjennomført. Når bestemmelsene viser at grønnstrukturen kan benyttes til fremføring av VA, kan det her bety at bla. alle grønne soner mellom ny og eksisterende bebyggelse blir snauhugget og oppgravd uten at dette er vurdert i en helhetlig sammenheng mht. landskapsvurderinger og terrenginngrep. Innspiller ber om at det utarbeides en overordnet va-plan tilhørende reguleringsplanen eller at det gis entydige føringer på hvordan va- nettet skal utformes innenfor arealer avsatt til vei eller byggeformål.

5. Bestemmelse 2.3 mønehøyder.

Det åpnes opp for mønehøyde 8 meter nedenfor kote 961 og 6,5 meter ovenfor kote 961. I planbeskrivelsen står det at det fra gjeldene plan er redusert mønehøyde fra 8 til 6,5 meter for at hyttene skal gli bedre inn i terrenget. Dette er ikke tilfelle i fremlagte dokumenter - en har derimot økt mønehøyde til 8 meter mot 5 eller 6,1 m i gjeldene plan. I området TC19 til TC 30 er mønehøydene uforandret. Endring av mønehøyde fremstår som svært lite begrunnet og vanskelig å se hvorfor dette området skal tillates med høyere mønehøyde enn arealene vest for det eldste skitrekket. En mønehøyde på 8 meter vil i praksis kunne si 2 etg. på samtlige bygg både nye og eksisterende hytter. Vi kan forstå at en ønsker en intensiv utnytting av området men mener at landskapet ikke er egnet for så høye bygg samt at eksisterende bebyggelse vil bli utilbørlig forringet både mht. innsyn, utsikt nær- og fjernvirkning. Vi ber om at samtlige tomter gis føringer med maksimal mønehøyde 5 meter og 6,1 meter for de enhetene som tillates med oppstue. Vi ber videre om at føringen mht. TC33 som ikke tillates oppstue i gjeldene plan, videreføres.

6. Bestemmelse 3.7 og 4.4. Bebyggelse i bratt terreng.

Det fremstår som uklart hvorvidt det kan bygges i brattere terreng enn 1:4 eller ikke. Da det er angitt hvordan det skal bygges i bratt terreng mellom 1:4 og 1:6 kan det tolkes som om det ikke skal bygges i terreng brattere enn 1:4, men dette er ikke eksplisitt benevnt noe sted. Da flere tomter også innehar arealer med terreng brattere enn 1:4 innenfor byggegrensen blir bestemmelsene veldig uklare mht. hvorvidt det kan bygges og i så fall hvordan det kan bygges i terreng brattere enn 1:4. Veileder gitt av kommunal og moderniseringsdepartementet «T1450 Planlegging av fritidsbebyggelse» anbefaler at det ikke skal bygges i terreng brattere enn 1:4 og at det i terreng mellom 1:4 og 1:6 må gis særlige bestemmelser for utbygging.

Vi mener derfor at tomter som ligger i terreng som omfatter større arealer med terreng brattere enn 1:4 enten må utgå eller få redusert byggegrense. Dette gjelder tomtene TC25, 26, 27 og 28.

Samme veileder som benevnt ovenfor gir anbefalinger på størrelser på bygg med bla. bredde på bebyggelsen i terreng mellom 1:4 og 1:6 til maksimal 5-6 meter. I fremlagt forslag til reguleringsplan er dette foreslått til 8 meter. Vi mener Vestre Slidre kommune ikke har begrunnet hvorfor terrenget i Vasetlia har større tåleevne enn nasjonale anbefalinger og mener det bør settes en maksimal bredde på hyttene til 6 meter.

Videre fremstår det for oss noe uklart hva bestemmelse 3.7 og 4.4 betyr mht. arrondering av terreng. I bestemmelse 3.7 står det at bygg ikke skal etableres med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opphavelig terreng – hva betyr dette - noe uklart om det i horisontalplanet eller vertikalplanet en referer til her. I bestemmelse 4.4 står det at det ikke skal fylles lengre ut enn 7 meter horisontalt ut fra opphavelig terreng målt ved grunnmur – hva betyr dette – er det at en ikke skal ha en horisontal flate ved bygget som er mer enn 7 meter ut fra opprinnelig terreng eller skal det forstås som at hele terrengarronderingen skal være innenfor en bredde av 7 meter ut fra byggets grunnmur? Det blir utfordrende for 3. part å få inntrykk av foreslått regulering når ordlyden ikke er helt entydig. Det ber om at alle ordlyder mht. terrengarrondering gjøres entydige.

Innspiller forholder seg dog til ordlyd i B 4.4 med angivelse av maksimal skjæring/fylling på 2 meter. Dette fremstår som en entydig bestemmelse, men det er ikke angitt noe sted hvorvidt fylling/skjæring skal avklares innenfor egen tomt. Innspiller forutsetter at dette er tenkt og ber om dette innarbeides i bestemmelsene.

7. Bestemmelse 2.1 og 2.2 Utnyttingsgrad.

Det fremstår som vanskelig å forstå begrunnelsene for hvorfor det er egnet med større utnyttelse av tomtene i dette feltet enn i felt A og B, der gjeldene bestemmelse lyder 20.5 %BYA. Tomtene i denne planen er til dels veldig små og lagt tett i tett og en BYA satt til 25 % og mer fremstår som i overkant tett utnyttning som vil virke skjemmende både mht. nær- og fjernvirkning.

Vi ber om at %BYA endres i tråd med felt A og B til 20,5 % for alle tomtene uansett størrelse innenfor Vasetlia Panorama.

8. Nærmere om enkeltdetaljer i fremlagt planforslag:

Tomt: TC24, TC25 og TC26:

- a. Bestemmelse 2.1 lyder 150m² BYA på tomter mindre enn 600m². For de minste tomtene TC25 og TC26 er dette opp mot 35% BYA. I eksisterende plan har området som omfatter bla. tomtene TC 19 til TC30 25%BYA. Det er med andre ord en økning på om lag 10% i utnyttingsgrad for disse to tomtene. Dette har stor betydning for hvordan bebyggelsen kan tilpasses inn i landskapet.
- b. Tomtene har innenfor byggegrensen større arealer med brattere terreng enn 1:4.
- c. Tomtene TC 25 og 26 er som de eneste gitt byggegrenser 1m fra tomtegrense. Dette er antagelig gjort da tomtene ikke er byggbare (for bratte) i bakkant men når de da i tillegg kan bebygges med hytter på 150m² og 8 meters mønehøyde fremstår dette som svært skjemmende og påtrengende for eksisterende tomt TC31. Det fremstår videre som til dels tvilsomt at byggegrop og arrondering av terreng kan avklares innenfor egen byggtomt og at en dermed vil få noe terrengarrondering og dermed også fjerning av vegetasjon mellom ny bebyggelse og eksisterende tomter.
- d. Siden VA ikke er avklart og det er åpnet opp for at grønnstruktur kan benyttes til va-traser fremstår det som at en kan forvente at va stikk til disse tomtene vil foregå i grøntsonen i nedkant av tomtene og resultatet blir som beskrevet i punkt c.
- e. Det fremstår som tomtene er tenkt utnyttet med sokkel for å få til adkomst.
- f. Tomt TC24 kommer om lag 7meter nærmere eksisterende tomt TC31 enn gjeldene plan
- g. Innspiller ber grunnet ovenforstående punkter om at tomtene TC24, 25 og 26 fjernes fra planforslaget. Tomt TC23 og tomt TC24 kan evt. omarbeides til å bli en tomt.

Adkomst Veg 4

- a. Denne er ikke angitt med vegbredde noe som gir en uforutsigbarhet for omliggende eksisterende tomter og landskap mht. inngrep. Vi ser at veien ligger i til dels sideskakt terreng (delvis 1:2 til 1:3) ovenfor TC 24-TC26 og stiller oss undrende til hvordan dette skal løses mht. adkomst til den enkelte tomten og terrengtilpasning.
- b. Innspiller ber om av kjørebanebredde defineres og at tiltakets inngrepsbredde defineres.
- c. Adkomstveien er ført frem til mange ny hytter. Det fremstår som noe vanskelig å forstå hvorfor TC27-TC30 (TC24-TC26 forventes fjernet) ikke er gitt adkomst via en oppgradering av eksisterende adkomst til «grustaket» dvs. via Veg 3.
- d. Dersom en endrer adkomst til ovenfornevnte hytter kan TC23/24 benytte et større areal av det som nå er forslått til veiareal og flyttes vekk fra eksisterende tomt TC31 tilsvarende gjeldene plan.

Tomt TC27

- a. Slik bestemmelsene nå lyder kan denne tomten som er 1.4 mål bebygges med 350m2 BYA uten at det er gitt noen føringer for størrelse på hovedhytta.
- b. Innspiller ber om at det gis føringer for en maksimal størrelse på BYA tilsvarende felt A og B og at størrelse på hovedhytte settes til maksimalt BRA 150m2 uavhengig av størrelse på tomten.

Øvrige momenter:

Planforslaget fremstår å ha noe manglende tilrettelegging av tilgang til langrennsløyper og turstier. Innspiller ber om at det legges inn føringer med tilrettelegging for tilgang til langrennsløyper.

Vaset skiheiser har mye av sin attraktivitet tilknyttet muligheten for bruk av skogsløyper – vi registrerer at dette blir nært sagt umuliggjort med foreslått fortetting.

Planforslaget er begrunnet med tett utnytting, noe innspiller kan stille seg positiv til da det utnytter allerede berørte områder fremfor å ta i bruk nye urørte områder, men i forslaget har dette gått for langt slik at områdets karakter og kvalitet forringes betraktelig.

Innspiller mener at planforslaget må omarbeides slik at det ikke tilrettelegges for tomter mindre enn om lag 700m² og at tomter med brattere terreng enn 1:4 fjernes samt at øvrige innspill nevnt ovenfor innarbeides.

Innspillerne ber om at innspillene behandles og imøteser gjerne en dialog med Vestre Slidre kommune der en kan komme frem til et revidert planforslag som eksisterende hytteeiere kan stille seg positive til.

Mvh

Hege Mikkeltstuen

På veiene av Tove Krogh-Vennemo, Lise Bacher, Hilde Eggen Thorset og Elsa Mikkeltstuen