



# Møtebok for Vestre Slidre fjellstyre

Arkiv nr:

Sak nr 33/2022

Møtedato: 23.11.22

Møtestad: Slidre

Saksbehandlar: Kenneth Monsen

## Uttale til varsel om oppstart: Reguleringsplan Nøsen

Fjellstyret har motteke varsel om planoppstart for reguleringsplan Nøsen. Dette gjeld for Nøsen fjellhotell samt tilhøyrande nærområde med hytter.

Førre gang dette vart handsama av kommunen var i sak i formannskapet 46/2021, der det var fatta følgjande vedtak:

*Formannskapet er ikkje avvisende til tankene som kommer fram i planinitiativet frå Nøsen Yoga og Fjellhotell, men mener at den utbyggingen som skisseres er for omfattende for dette området. Formannskapet vil derfor ikkje anbefale oppstart av reguleringsplanarbeid som følger opp dette planinitiativet.*

*Formannskapet oppfordrer til at planinitiativet omarbeides og nedskaleres. Dette særlig med hensyn på antall enheter og høyder på bygg. Det presieres at man ikkje ønsker areal innenfor planområdet avsatt til vanlig fritidsbebyggelse, men at kombinertareal må være arealformålet på områder der det skal være mulig å selge enheter.*

*Formannskapet ber også Nøsen Yoga og Fjellhotell om å gjennomføre markedsundersøkelser eller søke kunnskap om tilsvarende utbygginger for å underbygge at prosjektet er realiserbart. Markedsundersøkelsen eller resultatet frå kunnskapsinnhenting skal legges ved revidert planinitiativ.*

*Formannskapet er positive til mindre einingar, men innanfor gjeldande utnyttingsgrad og maksimalt 25 einingar totalt for området som er avsatt til kombinertareal, innanfor reguleringsplan for Nøsen.*

No kjem det revidert utkast frå utbyggar, der følgjande tekst er motteke i varselet:

*Området er i dag i hovedsak regulert til hotell og kombinert formål fritidsboliger/ utleiehytter med tilhørende uteareal samt kjørevei, parkering og vann- og avløpsanlegg. Fra tomten 94/17 er det skilt ut 10 festetomter i henhold til gjeldende regulering som skal videreføres i ny regulering.*

*Formålet med planendringen er en videreutvikling av området og for å tilrettelegge for en annen bebyggelsesstruktur og driftsmodell. Dette innebærer noe høyere utnyttelsesgrad og høyde av bygg enn i det kombinerte formålet i gjeldende plan.*

*En omregulering tilrettelegger for en fremtidsrettet utvikling av planområdet som sikrer en bærekraftig utnyttelse og drift av Nøsen Yoga og Hotell samtidig som det bidrar til at stedet styrkes som destinasjon.*

Fjellstyret har fått tilsendt «planinitiativet» etter forespurnad, og dette er vedlagt saka.

Oppsummert legges det ved oppstarten opp til ein auka utnytting med at nokre bygg kan innehalde 4 brukseiningar. Med maksimal utnytting kan det teoretisk fremjast plan med 52 brukseiningar på dei 13 attverande tomtene som ikkje er bygd på.

Det oppgjes i planinitiativet at det legges opp til tilnærma likt antall bygningsvolum som gjeldande reguleringsplan (23 hyttebygg i staden for 21 som vedteken plan legg opp til). Det oppgjes og at bygga vil få ein anna orientering/plassering og takform som gjer at dei underordnar seg hotellet.

### Vurdering:

Ny plan må sjåast opp i mot den som er vedteke som gjev ein del utbyggingsrettigheter.

T1-T6 samt T10-T12 og T17 er allereie frådelt og/eller bebygd. Det inneber at tomtene T7-T9 samt T13-T21 (utenom T17) er ikkje bebygd/frådelt.

Alle dei attverande tomtene kan ha doble einingar, dvs totalt 22 einingar gjenstår i høve til gjeldande plan – der mønehøgde i gjeldande plan er 5,7 meter.

Dersom dette skal aukast, er det fjellstyret si rolle og først og fremst sjå til om dette kan skade/vere til ulempe for bruksinteresser i området. Deretter vurdere andre verknader for området sin karakter. Ein skal likevel og legge til rette for lokal næringsverksemd, jfr fjellova § 3:

*Fjellstyret skal administrere bruken og utnyttinga av rettar og lunnende i statsallmenningen så langt ikkje anna er fastsett i eller i medhald av lov. Det skal arbeide for å sikre at allmenningen vert brukt på ein måte som fremjar næringslivet i bygda og tek vare på naturvern- og friluftssinteressene.*

Når det gjeld ulempe for bruksinteresser går det her fyrst og fremst på den totale mengda trafikk som denne utbygginga skapar. Nøsen ligg midt i eit aktivt stølsområde, og ikkje i utkanten som Vaset. Det vil kunne påverke bruksinteresser negativt i større grad om det skulle skje ein massiv utbygging ut over det som

tidlegare er fastsatt. Dette då mengden trafikk i nærområdet til Nøsen aukar vesentleg. Fjellstyret skal og ivareta lokalt næringsliv. Det lokale næringslivet kring Nøsen er godt ivareteke gjennom den planen som gjeld i dag, som faktisk legg opp til utbygging som støtter opp under Nøsen. Det vert då eit skjønn i høve til kva forhold ein skal legge mest vekt på – på bekostning av det andre.

Når det gjeld å ivareta natur og friluftsliv, er allereie området kring Nøsen vedteke nedbygd. Slikt sett er dette mindre interessant for allment friluftsliv. Om ein større eller mindre utbygging på Nøsen påverkar nærområdet sine mulegheiter for friluftsliv er det vanskeleg å definere, då uansett er statsallmenninga mykje nytta av mange brukargrupper – både fastbuande og tilreisande frå heile kommunen. Imidlertid er det lite truleg at ei noko meir omfattande utbygging på Nøsen vil kunne påverke friluftslivmulegheitene for området i vesentleg negativ grad.

Det er imidlertid eit poeng, at det var ei kontroversiell avgjersle å tillate meir utbygging kring Nøsen når dette vart godkjent i kommuneplanen i 2003. Det vart godkjent ein reguleringsplan som la opp til hyttebygging som skulle tilknyttast Nøsen fjellstogo, men denne planen er revidert i ettertid og åpna for endå meir hyttebygging (doble einingar). Slikt sett har det allereie skjedd ein utviding av plangrunnlaget for hyttebygging på Nøsen ein gong før.

I ettertid er det opna for meir adskilt hyttebygging som ikkje lenger skal høyre til dagleg drift for Nøsen fjellstogo. Dersom hyttebygging vert utvida ein gong til , bør det vere meir klare rammer for korleis dette direkte skal tilføre noko positivt som skal sikre varig drift ved Nøsen fjellstogo. Det er som kjent ikkje muleg å (i praksis) styre seksjonering, så dersom ein tillett fleire frittstående hytter bør det samtidig vere ein diskusjon korleis dette faktisk skal sikre varig drift ved Nøsen.

Oppsummert vil utbygging på Nøsen i sterkare grad påverke stølsbruk/landbruk enn friluftsliv på generelt grunnlag. Det er eit spørsmål i kor stor grad ein kan auke allereie fastsatt utnytting utan at det går negativt ut over nærliggande stølsbruk. Etter administrasjonen sitt skjønn er ikkje ei lita auka i nokre få einingar eit stort problem men når det er ein auka frå 22 einingar (godkjent i dag som er ubebygd) til teoretisk 52 einingar fordelt på 16 bygg er dette ein massiv auke.

Forslag til alternative uttaler frå fjellstyret:

1. Vestre Slidre fjellstyre ynskjer er negativ til ein auke i antall frittstående brukseiningar for utbygging på Nøsen. Dette med grunngjeving i at det allereie er godkjent 32 brukseiningar utanom hotellet. Ein er imidlertid positiv til ein auke i hotellkapasiteten/ utbygging av Nøsen fjellhotell dersom dette er ynskjeleg då dette støttar direkte opp under lokalt næringsliv og kan ikkje skiljast frå på same måten som frittstående hytter.
1. Vestre Slidre fjellstyre er positiv til ei lita auke i talet på brukseiningar, dersom dette fører til utvikling av Nøsen fjellstogo gjennom meir utbygging/meir utbetring/standardheving av sjølve fjellstogo. Dette kan sikrast gjennom til dømes kommunale rekkefølgeføresegn.
2. Vestre Slidre fjellstyre er positiv til framlagde planer/planinitiativ.

Saka vert lagt fram utan tilråding.

#### **Følgjande felles nytt forslag til vedtak:**

Vestre Slidre fjellstyre ynskjer ikkje ei auke i antall frittstående brukseiningar for utbygging på Nøsen. Dette då det allereie er godkjent 32 brukseiningar utanom hotellet. Ber om at frittstående einingar vert bygd såpass enkelt/rimeleg at det fungerer som ekstra overnattingskapasitet til Nøsen fjellhotell, med ein byggeskikk som er tilpassa stølslandskapet.

Grunngjeving er omsyn til bruksrettane, der området kring Nøsen er eit av dei mest aktive område med beitedyr.

**Vedtak:**

Vestre Slidre fjellstyre ynskjer ikkje ei auke i antall frittståande brukseiningar for utbygging på Nøsen. Dette då det allereie er godkjent 32 brukseiningar utanom hotellet. Ber om at frittståande einingar vert bygd såpass enkelt/rimeleg at det fungerer som ekstra overnattingskapasitet til Nøsen fjellhotell, med ein byggeskikk som er tilpassa stølslandskapet.

Grunngjeving er omsyn til bruksrettane, der området kring Nøsen er eit av dei mest aktive område med beitedyr.

Vedtaket er samrøystes.

*Tilråding frå fjellstyret er ikkje enkeltvedtak jf. forvaltningsloven og det er derfor ikkje klagerett over vedtaket.*

Vestre Slidre fjellstyre den 24.11.2022

Kenneth Monsen  
sekretær

Utskrift:  
Nøsen Yoga og fjellhotell  
Vestre Slidre kommune