



Rødberg : 08.06.2015
Arkiv : L12
Saksmappe : 2013/817
Avd. : Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler : Målfrid Toeneiet

SÆRUTSKRIFT

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2013003 Tallåsen / Hagaset

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk	18.06.2015	30/15
Kommunestyret	22.06.2015	26/15

Saken gjelder:

Sluttbehandling av reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset på Dagalifjell. En godkjenning av ny reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset innebærer at gjeldende reguleringsplan ID 2000 822 Tallåsen/Hagaset erstattes.

Fakta:

Forslag til endring av reguleringsplan Tallåsen/Hagaset ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ved fagsjefens delegerte vedtak av 11.03.15.

Planforslaget er utarbeidet av Friis Arkitekter AS. Planen er utarbeidet på vegne av sameiet på Tallåsen – Hagaset. Sameiet eies av eiendommene Øvre Rennehvammen (13/1), Dagsvind (17/2) og Bjerke Sæter AS (18/5).

Planområdet ligger på Dagalifjellet mot grensa til Hol, i høydelaget 950-1050 meter over havet. Området består i dag av 4 setertun på Hagaset og Tallåsen, og det er 29 eksisterende hytter innenfor planområdet.

En godkjenning av reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset innebærer at gjeldende reguleringsplan ID 2000 822 Tallåsen/Hagaset erstattes.

Området Tallåsen/Hagaset er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-spredd fritidsbebyggelse. Planområdet er en del av fjellplanområde IXA, som har en kvote på 30 tomter. 17 av disse tomtene er innregulert i reguleringsplan Lomlia, og etter administrasjonens vurdering er det 13 ubrukke tomter innenfor fjellplanområdet. En gjennomgang av kommunestyrevedtak og vedtak av gjeldende kommuneplan konkluderte med at disse tomtene kan innreguleres i Tallåsen/Hagaset (notat datert 28.11.13, 13/817-3). Forslaget vurderes således å være i tråd med gjeldende kommuneplan, og omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven.

Planforslaget består av 13 nye tomter, hvorav 5 av disse planlegges som tuntomter. Det tillates en hovedhytte på inntil 150 m² BRA, et uthus/anneks på inntil 20m² BRA samt 2 biloppstillingsplasser. På tuntomtene tillates hovedhytte på inntil 150 m² BRA, anneks på

inntil 80 m2 BRA, uthus på inntil 20 m2 BRA, samt 3 biloppstillingsplasser. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter på hovedhytte, og 4,5 meter på uthus/anneks.

Området er kulturminneregistrert i 2014, og det er registrert totalt 88 automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. I samråd med kulturminnemyndigheter er det regulert inn sikringssoner rundt de sentrale områdene med høyest konsentrasjon av kullgroper og jernvinner. For å sikre setervollene på Tallåsen og Hagaset er de regulert med egne hensynssoner med sikte på å bevare kulturmiljøet.

Risiko og sårbarhet for planområdet er vurdert. Det er ikke vurdert nødvendig å gå videre med vurderinger av særskilte tema.

Området har adkomst fra Smådølleveien. Det foreslås ikke nye avkjøringer fra Smådølleveien, kun bruk av eksisterende.

Planen åpner for høy sanitærteknisk standard. I området ved Hagaset er det anlagt et felles avløpsanlegg og vannforsyning for eksisterende hytter, med kapasitet for den planlagte bebyggelsen. Området nordvest i planområdet har anlagt felles vannforsyning, men det er kun enkeltanlegg for avløp. I dette området planlegges nytt fellesanlegg for avløp, og det kreves at alle bygninger med sanitærutlegg skal knytte seg til et felles avløpsnett i område der dette er etablert. I øvrige deler av planområdet ligger tomtene så spredt at det planlegges enkeltanlegg for vann og avløp. Lauvvang VAR Consult har utarbeidet VA-plan for området, datert 04.03.15.

Reguleringsbestemmelsene fastslår at alle bygninger med sanitærutlegg skal knytte seg til felles avløpsnett i områder der dette er etablert. Dette innebærer blant annet at tomt 2, 3 og 4 må koble seg til fellesanlegg dersom disse søker om utslippstillatelse.

Hyttene ligger i slakt hellende terreng. Fjellbjørkeskogen i området gjør at hyttene er lite eksponerte.

Planområdet ligger i et attraktivt friluftsområde som benyttes både sommer- og vinterstid. Om vinteren er det oppkjørt skiløype som kobles inn på det omfattende løypesystemet på Dagalifjell. Skiløyper og stier er innregulert på plankartet.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart og Miljødirektoratet sitt kart over INON-områder 10.06.15. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Det er imidlertid registrert forekomst av to rødlistede arter: storlom (NT) og fiskemåke (NT) i det nærliggende vannet Leiråvannet. Registreringene ble gjort i 2013.

Det er fremforhandlet utbyggingsavtale i forbindelse med planarbeidet. Utbyggingsavtalen er utarbeidet i henhold til kommunestyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler og infrastrukturfond.

Innen høringsfristen 01.05.15 ble det mottatt 8 uttalelser:

Randi Solberg 21.04.15

- Er kritisk til at tomt 8 sin geometri er endret i planforslaget.
- Opplyser om feil informasjon om avløpsanlegg for tomt nr 8.
- Belyser overvannsproblematikk.

Thorild og Arne Høgstedt, mottatt 24.04.15

- Området er planlagt for tett med for store hytter.
- Dagens vei opp til Hagasetåsen har ikke kapasitet for den økte trafikkbelastningen. Ønsker at bestemmelsene krever oppgradering av veien og at det skal anlegges møteplasser på hver rettstrekk. Det ønskes også rekkefølgebestemmelse til dette punktet.
- Ber om at det settes krav til at § 3.5 (om terreng og vegetasjon på tomtene) gjennomføres før det gis igangsettelsestillatelse for den enkelte hytte.

Gerd Tora Rennehammen 27.04.15

- Uttrykker bekymring for at områdets særpreg forsvinner ved at tomtene planlegges for tett og med for stor utnyttelsesgrad, og at de nye øverst liggende tomtene vil få silhuettvirkning.
- 5 hytter er planlagt i et lite hjørne av reguleringsplanen. Det stilles derfor spørsmål ved om fortettingen kan kategoriseres som spredt.
- Veien til Hagasetåsen er dårlig om våren, og er anlagt uten møteplasser.

Tina og Morten Eriksen-Deinoff 27.04.15

Brevet er utformet som klage på vedtak om utlegging til offentlig ettersyn. Klagen er imidlertid kommet etter klagefristen men innenfor høringsfristen, og brevet tolkes som en høringsuttalelse til reguleringsplanen.

- Ber om at forrige «prosjektplan» blir fullført og innfrir planbeskrivelsens innhold og intensjon.
- Ønsker at tuntomtene 30-34 endres til tradisjonelle hyttetomter med vegetasjonsbelter mellom tomtene.
- Opplyser om at det ble observert hekkende tårnfalk sommeren 2014 i nærheten av planlagte nye tomter (30-34).

Fylkesmannen i Buskerud 29.04.15

- Fylkesmannen stiller spørsmål ved at de nye tuntomtene er foreslått lokalisert i et høyereliggende område opp mot en kolle, og at utnyttelsesgraden for tomtene er høy med samlet bruksareal pr tomt på 250 m² eksklusive parkering. Fylkesmannen anbefaler at størrelsen på hyttene blir differensiert ut fra eksponeringsgraden.
- Fylkesmannen anbefaler at det gis bestemmelser om at det kan gjerdes inn et begrenset areal i forbindelse med bebyggelsen for å forebygge mulige konflikter mellom hytteeierne og dyr på utmarksbeite.

Buskerud Fylkeskommune 29.04.15

- Bestemmelsene vil på en god måte ta vare på de kvalitetene kulturmiljøene har.
- Det er positivt at det er lagt hensynssoner over setervollene Hagaset og Tallåsen
- Fylkeskommunen er fornøyd med at det er tatt hensyn til kulturminneverdiene i tråd med føringene.

Statens Vegvesen 29.04.15

Statens Vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Villreinnemda for Hardangerviddaområdet 30.04.15

Planområdet ligger utenfor Villreinnemndas mandatområde, og nemnda kommer derfor ikke med noen offisiell uttalelse til planen.

Det vises for øvrig til uttalelsene i sin helhet.

Som følge av høringsuttalelsene er grensene til tomt 8 endret i tråd med festers merknader. Informasjon om avløpsanlegget er oppdatert i planbeskrivelsen.

Friis Arkitekter AS har i et notat datert 27.05.15 kommentert høringsuttalelsene:

- Det presiseres det at de nye tuntomtene på Hagasetåsen er på underkant av 2 dekar, og planen åpner således for en utnyttelsesgrad på 13 %. Valg av tuntomter gir en mer differensiert bebyggelse. Mønehøydebegrensning for hovedhytte på 5,5 m er lavere enn kommunens generelle bestemmelser. Foto fra området viser at hytter i samme høydelag har svært begrenset landskapsvirkning.
- Flere av uttalelsene dreier seg om ønske om vegetasjonsbelte mellom hyttene. Selv om tomtene ligger inntil hverandre vil byggegrenseavstanden danne et vegetasjonsbelte på minst 8 meter.
- Det er planlagt skiløype over Hagasetåsen for å binde dette byggeområdet sammen med eksisterende løypenett.
- Påpeker at tårnfalk ikke er en utrydningstruet fugleart.

Plankart er datert 02.06.15. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 09.06.15.

Saksbehandlers vurdering:

Forslag til reguleringsplan Tallåsen/Hagaset legges frem for vedtak i kommunestyret, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. For endring av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Planforslaget innebærer en fortetting av eksisterende hytteområde med 13 nye tomter.

Planområdet er stort, og området vil fortsatt framstå som spredt etter den planlagte fortettingen. Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer er ivaretatt med hensynssoner og bestemmelser for hvordan setermiljøene kan utvikles.

Eksisterende stier og skiløyper er ivaretatt i planforslaget og regulert inn på plankartet. I revidert utkast til planbeskrivelse vises planlagt sammenbindingsløype mellom Hagasetåsen og eksisterende løypenett.

Flere av høringsuttalelsene stiller spørsmål ved at de nye tuntomtene er foreslått lokalisert i et høyereliggende område opp mot en kolle, og at utnyttelsesgraden for tomtene er høy. Ut fra tomtenes størrelse, landskapstilpasning og vegetasjonsdekning vurderes planlagte utbygging forsvarlig. Planen åpner for at det kan bygges flere enheter i tun, og det legges vekt på god landskapstilpasning.

Fortetting innenfor eksisterende hyttefelter er ofte konfliktykt. Nasjonale retningslinjer for planlegging av fritidsbebyggelse oppfordrer til fortetting av eksisterende planområder framfor å ta i bruk nye arealer. En fortetting med 13 tomter i Tallåsen/Hagaset må anses som en påregnelig utvikling av hytteområdet.

Flere av høringsuttalelsene refererer til problemstillinger av privatrettslig art.

Området er undersøkt i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabankens artskart og Miljødirektoratet sitt kart over INON-områder. Det er ikke registrert naturtyper eller arter innen planområdet som er viktige for å opprettholde naturmangfoldet. Det er imidlertid registrert forekomst av to rødlistede fuglearter: storlom (NT) og fiskemåke (NT) i det nærliggende vannet Leiråvannet.

- Storlom er registrert som *nær truet* og vurderes å ha en bestandsstørrelse på 4.000-10.000 individer. Vannstandsregulering, fiskemetoder og forstyrrelser i hekketiden er påvirkningsfaktorer som er negative for bestandsutviklingen.
- Fiskemåke er også registrert som *nær truet*. Den er en av de vanligste måkeartene med et minimumsanslag på 150.000 hekkende par. Bestanden er imidlertid anslått redusert med 15-30 % siden 1985.

Tallåsen/Hagaset er et stort planområde og 13 nye tomter utgjør en beskjeden fortetting. Hovedtyngden av nye tomter ligger 1-1,5 km fra Leiråvannet. Det vurderes lite sannsynlig at den foreslåtte fortettingen på Tallåsen/Hagaset får konsekvenser for storlom og fiskemåke i Leiråvannet.

Under høringen er det mottatt informasjon om hekkende tårnfalk i 2014 i området ved Hagasetåsen. Tårnfalken er av våre vanligste rovfulger, men bestandsstørrelsen har vært nedadgående. Arten viser store variasjoner i takt med smågnagerbestanden. Tårnfalken er i norsk rødliste vurdert å være livskraftig. Ut fra kunnskapen om tårnfalk som art vurderes det forsvarlig å innregulere tomtene i Hagasetåsen som planlagt.

Kravet om kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 vurderes oppfylt, og føre-var-prinsippet i § 9 tillegges mindre vekt.

I henhold til § 10 skal den samlede belastningen økosystemet blir eller er utsatt for vurderes. Planområdet er i tråd med kommuneplanen, og den samlede belastningen vurderes akseptabel. Det vurderes ikke nødvendig å foreta vurdering etter naturmangfoldloven §§ 11-12.

Det ligger til rette for å sluttbehandle reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset. Reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset erstatter ID 2000 822 Tallåsen/Hagaset.

Plankart er datert 02.06.15. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 09.06.15.

Behandling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 18.06.2015:

I møtet ble det informert om innkomne epost/brev fra

- Gerd Tora Rennehvammen, datert 17. juni 2015.
- Eriksen – Deinoff, datert 15. juni 2015, samt telefonsamtale fra Tina Eriksen – Deinoff til hovedutvalgsleder.
- Arne Høgstedt, datert 14. juni 2015.

Innstilling Hovedutvalg næring, miljø og kommunalteknikk- 18.06.2015:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset. Reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset erstatter ID 2000 822 Tallåsen/Hagaset.

Plankart er datert 02.06.15. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 09.06.15.

Behandling Kommunestyret- 22.06.2015:

Følgende representant hadde innlegg i saken:

Lars Egedahl (H)

Innstillingen fra NMK ble enstemmig vedtatt.

Vedtak Kommunestyret- 22.06.2015:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner kommunestyret reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset. Reguleringsplan ID 2013 003 Tallåsen/Hagaset erstatter ID 2000 822 Tallåsen/Hagaset.

Plankart er datert 02.06.15. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 09.06.15.

Vedlegg:

Plankart, datert 02.06.15

Planbeskrivelse og bestemmelser datert 09.06.15

Saksdokumenter:

Sakens øvrige dokumenter

Rett utskrift
Nore og Uvdal kommune

8/7 -15 UW