



«MottakerNavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»

Vår ref.:	Sakshandsamar:	Dato
2017/630-38	Ingunn Hellerdal ingunn.hellerdal@bykle.kommune.no	12.04.2019

## Melding om vedtak

Detaljregulering av Hagemo, planid 201404 - 2. gongs behandling i planutvalet/sluttbehandling i kommunestyret

Kommunestyret i Bykle fatta vedtak i saka i møte 11.04.2019. Sjå saksframlegg og vedtak nedanfor.

Plandokumenta kan sjåast på kommunen si heimeside [www.bykle.kommune.no](http://www.bykle.kommune.no), under kunngjeringar.

*Vedtaket kan påklagast til Bykle kommune. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er nok at klaga er postlagt innafor denne fristen.*

*Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Oppgjev kva for eitt vedtak det vert klaga på, gjerne med saksnummer, den eller dei endringar De ynskjer, og grunnen til at De meiner klaga må takast til fylgje.*

*Klaga må vere underskriva.*

Med helsing  
Bykle kommune

Ingunn Hellerdal  
rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

COWI AB                      c/o Cowi AS Postboks 6412 Etterstad



Saksmappe: 2017/630  
Sakshandsamar: IHE  
Dato: 22.03.2019

## SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
45/19	Planutval	08.04.2019
41/19	Kommunestyre	11.04.2019

### Detaljregulering av Hagemo, planid 201404 - 2. gongs behandling i planutvalet/sluttbehandling i kommunestyret

#### Saksprotokoll i Kommunestyre - 11.04.2019

##### Handsaming:

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke

##### Vedtak:

I medhald av PBL § 12-12 vert detaljregulering av Hagemo planid 201404 vedteken.

#### Saksprotokoll i Planutval - 08.04.2019

##### Handsaming:

Saka vart drøfta og samrøystes vedteke

##### Vedtak:

I medhald av PBL § 12-12 vert detaljregulering av Hagemo planid 201404 vedteken.

#### Rådmannen si tilråding:

I medhald av PBL § 12-12 vert detaljregulering av Hagemo planid 201404 vedteken.

## SAKSUTGREIING

### Samandrag/ konklusjon

Planen vert fremma av Cowi AS på vegne av Berdalsbru Hyttevel. Planområdet ligg midt mellom Hovden og Bykle, aust for Rv. 9 ved Berdalsbru. Innanføre planområdet, som er på 188 daa, er det i dag 23 fritidsbustader. Det vert regulert inn 6 nye fritidsbustader, og i tillegg er det eit nedlagt småbruk og ein landbrukseigendom i planområdet. Fortettingstomtene er heimla i Midtregionplanen.

For området er det ein gamal disposisjonsplan frå 1974, der det også er innteikna 8 hyttetomter som per i dag ikkje er utbygde. Desse vert vidareført i planen. Planområdet har i dag ingen gjeldande detaljreguleringsplan.

Planen har vore til behandling og lagt ut på høyring i to rundar, januar 2017 og oktober 2018, då planen etter første høyring måtte omarbeidast grunna motsegn frå Statens vegvesen. I siste høyringa kom det sterk tilråding frå NVE om å endre plassering av dei 6 nye fritidsbustadene, slik at dei ikkje vart liggjande i flaumutsett område. Desse nye fritidsbustadene og deira tilkomstveg vart då flytta litt, slik at ein unngikk dei utsette områda.

### Bakgrunn for saka

På vegne av Berdalsbru Hyttevel fremmer Cowi AS revidert planforslag for detaljregulering av Hagemo. Planområdet er på 188 daa. Det vert opna for 6 nye fortettingstomter (i felt BFF 20 og BFF 21), som er heimla i reguleringsplan for Midtregionen (2007). I tillegg er det 8 ubebygde tomter som er vidareført frå den gamle disposisjonsplanen frå 1974. Det er 23 eksisterande hytter.

Disposisjonsplanen frå 1974 gjeld ikkje lenger, og dersom det skal gjevast løyve til nye tiltak, t.d. ombyggingar eller påbyggingar, må det skje på bakgrunn av ny detaljregulering.

Planutvalet behandla eit planforslag for same området 16.01.2017, og vedtok at planen skulle leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. I høyringsperioden kom det inn 4 merknader, alle frå offentlege instansar. Merknaden frå Statens vegvesen vart oppfatta som motsegn, og gjaldt eit krav om å sanere to direkte avkøyrslar til Rv. 9 for å betre trafikktryggleiken. Planen måtte derfor omarbeidast, slik at tilkomstvegen til desse to tomtene i BFF9 vart lagt inn frå stikkveg til dei nye fortettingstomtene i felta BFF 20 og BFF 21. Samstundes vart planen gjennomgått på nytt med omsyn til m.a. ras, flom og overvassproblematikk. Alle plandokumenta vart sett på på nytt, og (litt) reviderte.

Ein syner til vedlagte saksframlegg ved 1. gongs behandling og ny 1. gongs behandling 15.10.2018. I siste høyringa kom det inn 6 uttaler, av desse var 5 frå offentlege. Plankartet har etter høyringa vore omarbeidd to stader. På bakgrunn av sterk tilråding frå NVE om å ikkje legge nye fritidsbustader i flaumutsett område, er dei 6 nye fritidsbustadene (BFF 20 og BFF 21) flytta litt lenger opp i lia, og også tilkomstvegen er flytta litt lenger sør, bort fra flaumutsett område. Det er ingen direkte tilgrensande naboar, og ingen særlege interesser elles som vert råka, og endringane er gjort i samsvar med grunneigar og tiltakshavar (Velet). Plankartet er også endra litt etter merknad frå Statens vegvesen. Her er den parallelle internvegen langs Rv9 teikna som avslutta veg etter tilkomsten til BFF 15. Ein syner elles til den vedlagte planomtalen.

Plandokumenta som er vedlagt saka (plankart, føresegner, planomtale og registrering av bekker) er oppdaterte etter høyringa.

### Formelt grunnlag

Plan- og bygningslova § 12-12

Kommuneplan for Bykle 2010 – 2022, vedtatt 2014

Reguleringsplan for Midtregionen, planid 200601, vedtatt 2007

### Vurderingar og konsekvensar

Planen har vore til ny høyring etter PU-vedtak 15.10.2018, sak 101/18. Høyringsfristen var 01.12.2018. Det kom inn 6 uttalar, derav 5 frå offentlege instansar.

NVE (26.11.18)	<i>Flaum og overvatn:</i> NVE gir sterkt fagleg råd om at planen vert endra for områda BFF 20 og 21, slik at nye fritidsbustader blir lagt utanom naturlege og kunstige bekkedrag. NVE gir sterkt fagleg råd om at elver og bekkar skal visast i plankartet. Dei tilrår at det vert sett krav til kantvegetasjon langs elver og bekkar. <i>Skredfare:</i> Syner til aktsemdskart som viser eit mindre fareområde i nord, men konstaterer at det ikkje skal leggest nye bustader innanfor aktsemdsområdet. NVE legg til grunn at utgreiinga er gjort av fagkunnige.	Dei 6 nye hyttene og tilkomsten til dei er flytta litt lenger opp i lia, slik at ein unngår flaumutsette område.  Bekkar innanfor planområdet er registrert, og det er teikna omsynssone på plankartet der bekkane kryssar vegar eller ligg innanfor byggeområde. Det er sett krav i føresegnene § 7.3 til nye tiltak i omsynssona.  Det er ikkje lagt nye bustader i skredutsett område.
Statens vegvesen (11.12.18)	Planen er no i samsvar med det dei kravde i første høyring, slik at det ikkje lenger litt føre motsegn. Har likevel mindre merknad som gjeld avstanden mellom Rv9 og intern tilkomstveg til BFF 15. Her bør avstanden aukast til 10m.	Planen er omarbeidd før ny høyring i samsvar med vegvesenets krav.  Plankartet er endra i samsvar med merknaden.
Aust-Agder fylkeskommune (04.12.18)	Har ikkje merknader til planen. Dei nye endringane gjeld ikkje deira fagområde.	Takast til etterretting.
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (19.11.18)	Tykkjer det er positivt at planen tek omsyn til overvassproblematikken. Har elles ikkje merknader til endringane.	Takast til etterretting.
Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) (13.11.18)	Har ikkje merknader til planforslaget.	Takast til etterretting.
Njaal Birkeland (13.11.18)	Meiner føresegnene bør endras slik at utnyttingsgraden kan aukast. Syner til nabofeltet, Hagemovegen 15-32, og meiner planen bør ha same føresegner som desse.	I denne høyringa vart utnyttingsgraden for nye og eksisterande sett likt. Dette vart gjort i samarbeid med forslagsstillar, Berdalsbru Vel.

### Områdets karakter

Planen er i samsvar med overordna planar. Rett nok har kommuneplanen eit sterkt fokus på fortetting innanfor eksisterande hyttefelt, og ein kan kanskje seie at fortettinga her er liten. Ho er likevel i samsvar med reguleringsplan for Midtregionen, vedtatt i 2007. Det har vore eit siktemål for velforeininga å vidareføre området karakter, og Hagemofeltet skil seg derfor ut frå dei tette, sentrumsnære områda på Hovden. I dag kan ein seie at hyttene i stor grad ligg tilpassa terrenget, og omgitt av den naturlege vegetasjonen. Planen heimlar ikkje nye utbyggingar ut over dei 6 fortettingstomtene som er regulert i overordna plan, og dei 8 ubebygde tomtene frå den opphavlege planen. Dei nye hyttene vert ikkje liggande eksponert, men med god «ryggdekking» i bakanforliggende terreng. Også bebyggelsens karakter skal vidareførast. Maksimal utnyttingsgrad per tomt er sett til 190m<sup>2</sup> BRA, høgde 5,5m. Til forskjell frå den opphavlege planen, vert det no heimla mulegheit for opparbeiding av køyrbar tilkomst for dei fleste hyttene.

#### *Teknisk infrastruktur*

I planen er det regulert bare to avkøyrslar frå Rv9. Det inneber at det ikkje vert tillate nye, og når tilkomstvegen til dei nye hyttene (BFF 20 og BFF 21) vert opparbeidd, skal også dagens avkøyring til dei to hyttene som ligg i BFF 9, sanerast, og deira tilkomst vert flytta til nordaust.

Det er vidare gjort ein gjennomgang av teknisk infrastruktur. Reguleringsføresegnene heimlar at før det vert gitt løyve til nye tiltak, skal det utarbeidast teknisk plan for heile området, og vatn og avløp skal vere opparbeidd for nye hytteiningar, med krav om tilkopling til kommunalt leidningsnett.

#### *Skred, flaum og overvassproblematikk*

Cowi har gjort ei vurdering av skredfare i eit utsett område i nordaust. Det er ikkje plassert ny busetnad i skredutsette områder. Også fare for flaum langs Otra og større bekkar er vurdert. Det er utarbeidd ei registrering av dagens bekkeløp, og på plankartet er desse omgitt av omsynssone innaføre byggeformål og ved kryssing av vegar. Det er for desse områda knytt til føresegner som skal redusere fare for skade pga overvatn (sjå vedlagte registrering av bekker).

#### *Landskap, naturmangfald, kulturminne, grønstruktur og friluftsliv*

Størstedelen av planområdet er regulert til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Det er sett restriksjonar på hogst, ved at flatehogst ikkje er tillate, men det er høve til tynningshogst. I områda LF kan det gjerast tiltak for å fremme friluftsliv, td skiløyper, akebakkar og leik. Områda LL skal nyttast til landbruksformål. Det er ikkje sett av særlege område til leik eller møteplassar, men det er rikeleg med grønne område og natur rundt alle hyttene.

I planomtalen er det gjort analyse av korleis nye tiltak vil påverke natur og miljø, jf naturmangfaldlova §§ 8-12. Det er ikkje registrert særleg sårbare artar eller biotopar, og vurderinga konkluderer med at nye tiltak er av liten storleik og ikkje vil påverke naturmangfaldet i nemnande grad. Kommunen sluttar seg til konklusjonen med omsyn til vurdering etter naturmangfaldlova.

Det vart gjennomført ny registrering av automatisk freda kulturminner i 2014. Av dei ti registrerte kolgropene, er 7 avsett til bevaringsområde med omsynssone, mens 3 kolgroper har fått nemninga bestemmelsesområde, der det er gitt dispensasjon frå kulturminnelovas føresegner. I brev av 04.12.2018 skriv Aust-Agder fylkeskommune at undersøkingsplikta i høve til kulturminnelova § 9 er avklart.

## Konsekvensar for folkehelse

Rådmannen kan ikkje sjå at tiltaka som planen heimlar vil verke negativt for folkehelsa. Det er sett av rikeleg med område for leik og friluftsliv rett ved hyttene.

Bykle, **25.03.2019**

Rådmann

### Vedlegg:

- 1 Plankart Hagemo\_rev010319-A1-L
- 2 Føresegn Hagemo rev 28032019
- 3 Planbeskrivelse detaljreguleringsplan Hagemo 280319
- 4 Detaljregulering av Hagemo, planid 201404 - ny 1. gongs høyring og offentleg ettersyn
- 5 1.gongs handsaming i 2017
- 6 Bekker i planområdet Hagemo\_rev280319

### Melding om vedtak blir sendt til:

Partar, innanfor og direkte grensande til planområdet  
Berdalsbru Hyttevel  
Offentlege instansar