



Saksmappe: 2020/854
Sakshandsamar: MAS
Dato: 18.06.2021

SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
128/21	Planutval	28.06.2021

Detaljregulering Kotetjønnskollen og Langehaugen 1. gongs høyring

Planutval si behandling av sak 128/2021 i møte den 28.06.2021:

Behandling:

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke

Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vert forslag til detaljreguleringsplan for Kotetjønnskollen og Langehaugen, planID 202008, lagt ut til høyring og offentlig ettersyn når naudsynte endringar, som omtalt i saksframlegget, er tilfredsstillande innarbeid.
2. Plansjefen får fullmakt til å godkjenne endringane før planen blir lagt ut på høyring.

Kommunedirektøren si tilråding:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 vert forslag til detaljreguleringsplan for Kotetjønnskollen og Langehaugen, planID 202008, lagt ut til høyring og offentlig ettersyn når naudsynte endringar, som omtalt i saksframlegget, er tilfredsstillande innarbeid.
2. Plansjefen får fullmakt til å godkjenne endringane før planen blir lagt ut på høyring.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Asplan Viak fremmar på vegne av Hoslemo Eigedom AS detaljreguleringsforslag for Kotetjønnskollen og Langehaugen, planID. 202008. Føremålet med planen er å legge til rette for eit nytt hyttefelt og fortetting med frittståande einingar på sjølveigne tomter. Dette er i tråd med overordna kommuneplan.

Det vart varsla oppstart av planarbeidet jf. Plan- og bygningslova 01.12.2020, og i forbindelse med dette kom det inn 5 fråsegner som er kommentert i planbeskrivinga.

Planforslaget som skal handsamast består av:

- Planbeskrivelse, datert 12.04.2021
- Reguleringsføresegner, datert 12.04.2021
- Plankart, datert 12.04.2021
- ROS-analyse med vedlegg, datert 12.04.2021

Bakgrunn for saka

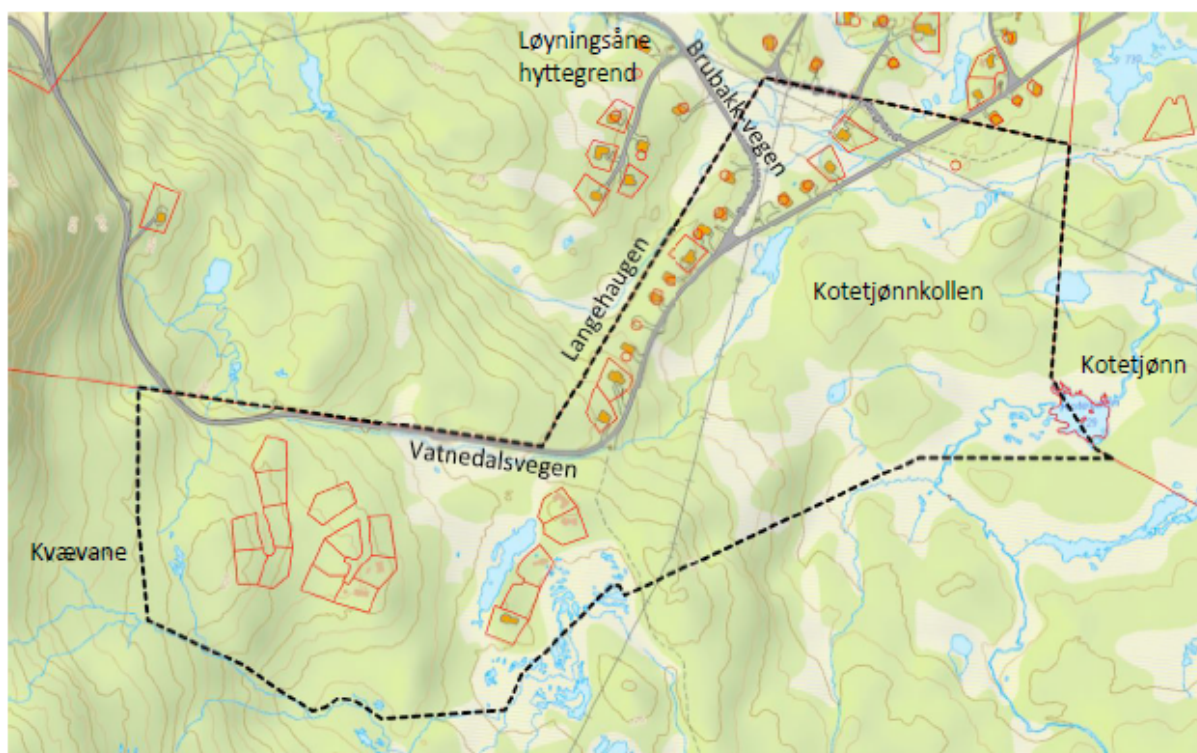
Asplan Viak fremmar på vegne av Hoslemo Eigedom AS detaljreguleringsforslag for Kotetjønnskollen og Langhaugen, planID. 202008. Planområdet omfattar delen av eigendommen gnr./bnr. 5/1 som ligger innanfor områder som er satt av til fritidsbebyggelse i vedtekne planar. Andre eksisterande hytter/eigendomar innanfor området er også inkludert i planen. Området er lokalisert nedanføre Vatnedalsdammane, med eit eksisterande hyttefelt mot nord og friluftsområdet mot sør og vest. Føremålet med planen er å legge til rette for eit nytt hyttefelt og fortetting med frittstående einingar på sjølveigne tomter. Dette er i tråd med overordna kommuneplan.

Formelt grunnlag

- Plan og bygningslova §§ 12-10 og 12-11
- Kommuneplan 2018-2030, arealdel, planID 201701, vedteke 28.02.2019.
- Reguleringsplan Midt-regionen, planID 200601, vedteke 27.09.2007.

Føremålet med reguleringa

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av 55 nye tomter for fritidsbustadar i området med tilhøyrande infrastruktur og skiløype.



Figur 1. Planområdet - henta frå planbeskrivelsen med stadnamn.

Innkomne merknader til planoppstart

Det blei varsla oppstart av planarbeidet jf. plan- og bygningslova 3. desember 2020, med frist for merknader 14. januar 2021. Det er kome inn 5 fråsegner frå Tallak og Reidun Bjørnå, Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Agder, Norges vassdrags- og energidirektorat og Agder Fylkeskommune. Fråsegnene er referert og kommentert av forslagsstillar i planbeskrivelsen.

Planforslaget

Planforslaget som skal handsamast består av:

- Planbeskrivelse, datert 12.04.2021
- Reguleringsføresegner, datert 12.04.2021
- Plankart, datert 12.04.2021
- ROS-analyse med vedlegg, datert 12.04.2021

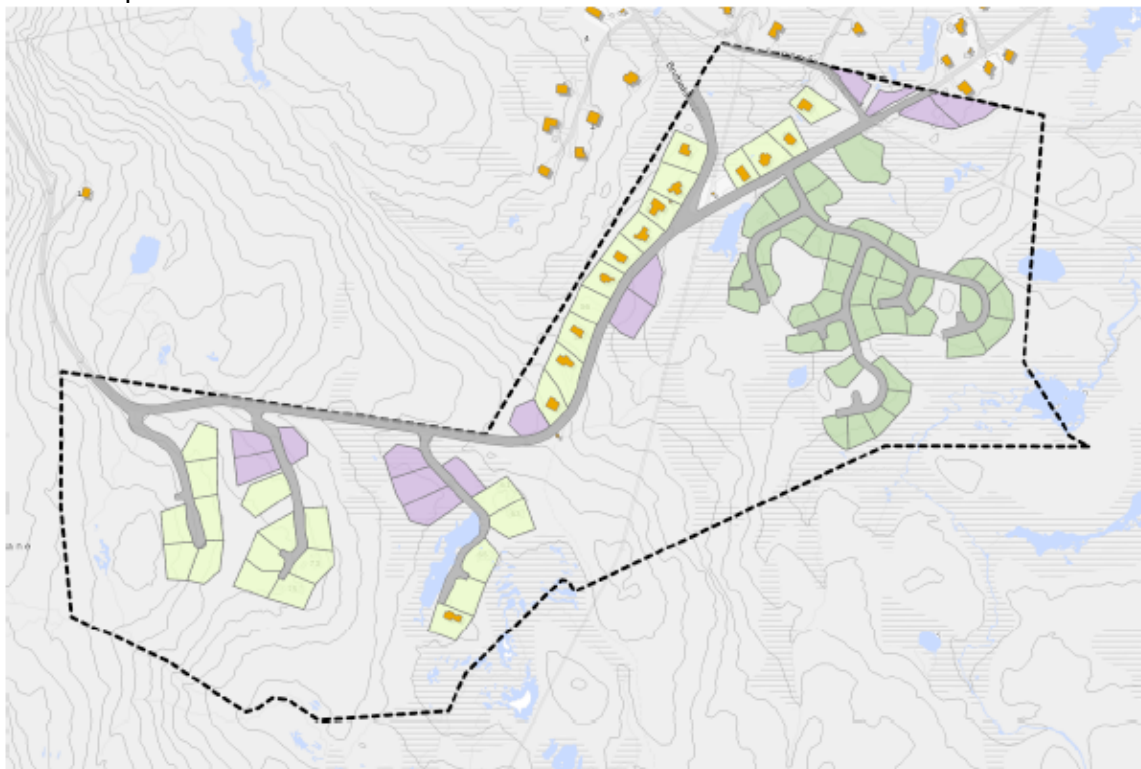
Totalt legg planen opp til ca. 87 fritidsbustadar. Av desse blir 32 tomter vidareført frå eksisterande reguleringsplanar. Det er allereie bygd fritidsbustadar på mange av disse tomtene, og fleire er også under utbygging.

Planen legger opp til ca. 55 nye fritidsbustadar som ikkje allereie er vedtatt i plan. Dei fleste er plassert i det nye feltet «Kotetjønnkollen», mellom Vatnedalsvegen og Kotetjønn.

Resterande 14 tomter er fortetting av eksisterande hyttefelt i området.

I planen blir både BYA og BRA brukt til å styre grad av utnytting. BYA er godt eigna for å styre fotavtrykk frå bygningsmassen, i kombinasjon med maks mønehøgde, og er styrande for det nye hyttefeltet. Innanføre det gamle feltet er BRA allereie i bruk, dette gir gode grunnar til å fortsette med dette i den nye planen også. Feltet er endå i utvikling som igjen kan gjere det utfordrande å konvertere til BYA utan å tillate potensielt unaturleg høg BYA for å kompensere for tillatingar som allereie er gitt eller er under handsaming. Felles for alle felta

er føresegner om maks storleik og utforming på uthus/anneks på maks 20m² BYA og garasje på 20m² BYA. Utnyttingsgraden er oppgitt med maks BYA opptil 130 og 160, samt 180 m² for dei største og mest fleksible tomtene. Minimum 40 m² av desse er til parkering i tråd med kommuneplanen.



Figur 2 Illustrasjon frå planbeskrivelsen: Gule tomter er vidareført frå eksisterande planar. Dei lilla tomtene blir rekna for fortetting. Det nye feltet Kotetjønnkollen er vist med grøne tomter.

Byggehogder i planen

Ingen endring på vidareførte tomter når det kjem til hogder. Alle fritidsbustadar på Kotetjønnkollen og fortetningstomtene er det hogder på overkant golv for kvar tomt (med +/- 0,5m usikkerheit). Planen legg generelt opp til maks mønehøgde på 5,5m, etter kommuneplan og dei rammer som er i området i dag. Planen legg opp til stor terreng tilpassing, derfor er det 24 tomter med tillat sokkeletasje for å ta opp for høgdeforskjellar. Planen legg opp til maks 7,5m møne høgde på desse tomtene, og desse er referert til i føresegner.

I feltet BFR opna planen opp for ein annan utforming. For felt BRF er det tillat å bygge ut med eit av følgande tre alternativ: 3 vanlege fritidsbustadar, 6 rekkehytter eller 2 tomannshytter med fire einingar totalt. Samlet utnytting for feltet er 540 m² BYA, tilsvarande 3 tomter for fritidsbustadar med BYA på 180 m².

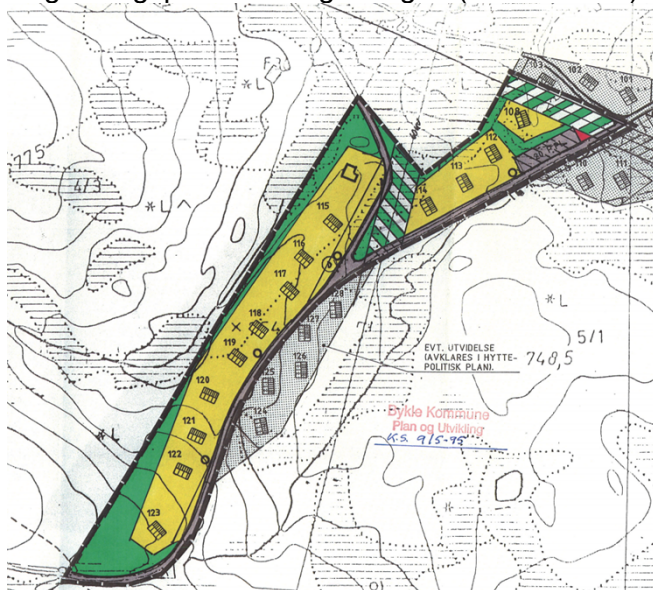
Eigedomsforhold

Tallak Hoslemo eig brorparten av planområdet som Hoslemo Eigedom AS, etter avtale, planlegge på. Det er skilt ut mindre tomter rundt dagens hyttebebyggelse og dei nye hyttene opp mot Kvævane. Ein kan sjå Figur 1 for oversikt over eigendomar som er delt frå hovud-eigendommen.

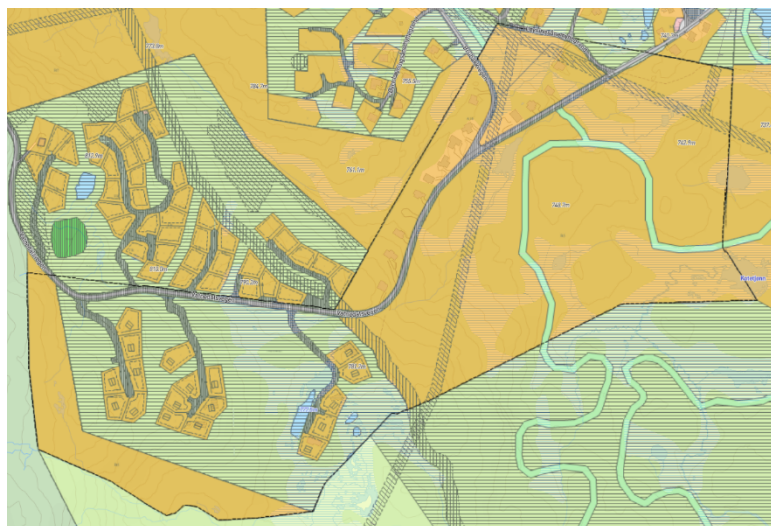
Gjeldande reguleringsplanar

Den nye Kotetjønnkollen og Langehaugen vil overstyre ovannemnte reguleringsplanar. Heile Langehaugen og heile del av B5 Nigard Hoslemo, og delar av Midtregionen.

Reguleringsplan for Langehaugen (vedtatt 1995)



Reguleringsplan for Midtregionen, planID 200601 (vedtatt 2007). I planen omtalast feltet som B5



Reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo (vedtatt 2009).



Konsekvensutgreiing

Planforslaget er i tråd med overordna plan, og det er laga ei konsekvensutgreiing på overordna nivå i kommuneplanen. Det har blitt vurdert at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiingar § 10.

Tilhøve til kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 blei vedteke i februar 2019. Planområdet for detaljreguleringsplan for Kotetjønnskollen og Langehaugen er i kommuneplanen avsett til føremålet fritidsbustad, og planforslaget er difor i tråd med overordna plan.

Vurderingar og konsekvensar

Infrastruktur

Det er etablert ein hovudstruktur for VA-leidningar til toppen av feltet (Nigard Hoslemo). Denne følger i hovudsak Vatnedalsvegen. Det er og etablert ein pumpestasjon for vatn inne i planområdet. Hovudferdselsåra inn til planområdet er Vatnedalsvegen, denne er i planforslaget regulert til ein samleveg. Planen legg opp til etablering av hytteveg inn frå Vatnedalsvegen, som skal vere vegtilkomst til «Kotetjønnskollen». Denne vegen er regulert som hytteveg, med snuhammere som er dimensjonert til lastebil og brannbil. Det er i tillegg lagt opp til 7 stikkvegar frå Vatnedalsvegen til hyttetomter som ligg langs vegen. Det også rekkefølgekrav om at det skal føreligge ein teknisk plan, godkjent av kommunen, før rammetillatelse vert gitt.

Grønstruktur

Planen opna opp for etablering av felles møteplassar innanfor grøntområde GF7 og GF8. Her er det tillate å bygge f.eks. ein gapahuk eller liknande på opptil 20 m² BYA. I området er det også eit lite tjern, vinterstid kan den brukast til dømes som skøytebane. Det er regulert inn skiløype i 12m bredde, men med 30m friområde avsett rundt dei nye løypene. Det er gjort ein justering i forhold til traseen som kommuneplanen legg opp til, dette for å unngå eit område med vatn der to løyper møtes under kraftleidningen.

Risiko og sårbarheit

Det ligg vedlagt ein ROS-analyse (risiko og sårbarheit). Denne tar føre seg og vurderer flaum og skogbrann som moglege uønskte senario. Den opplyser også om rasfare og at det er eit aktsemdskart frå NVE som går inn i planområdet. NGL har gjennomført meir detaljert utredning i 2008, i forbindelse med reguleringsplanen Nigard Hoslemo. Denne har ein konkret vurdering på at snøskred vert stoppa lengre oppe. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det er forhold som har betydning for om området er eigna for fritidsbustadar. Det er også rekkefølgekrav om at det skal føreligge ein teknisk plan, godkjent av kommunen før rammetillatelse vert gitt, her vil det vise om det er tilstrekkeleg med sløkkevatn.

Naturmangfaldslova

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkeleg. Det finnes artar av interesse innanfor området, men desse blir ikkje påverka av utbygginga. Planen er vurdert etter naturmangfaldlovas §§ 8-12 i planbeskrivelsen kapittel 5.3.

Kulturminne

Det er registrert eit kulturminne i planområdet: Ålmannavegen. Denne er angitt med hensynssone både i kommuneplan, reguleringsplan for midtregionen og i denne nye reguleringsplanen.

Konsekvensar for folkehelse

Området ligg tett på natur, turstiar og skiløyper som vil gi folk gode moglegheita for rekreasjon og aktivitet. Planen legg opp til at ein tilpassar seg terrenget, dette gir areal for felles møteplassar og nærleik til skiløypene inni felt for hytter.

Oppsummering

Planforslaget må endrast på følgjande punkt før saka leggst ut til høyring og offentleg ettersyn:

- Plansjefen ber om fullmakt til å gjere ei kvalitetssikring av føresegner i planen før offentleg høyring og ettersyn.
- Gjere mindre endringar i plankart, namngi sommarløype, rett målestokk t.d.
- **Rekkefølgekrav:**
 - Før igangsetting skal det vere gjort utbetringar av eksisterande skiløypetrasear i Hoslemo området, gjennom å få betre vassføring i 7-10 bekkar som kryssar løypene. Dette i samanheng med opparbeiding av sommarløype (gruset turvei).

Bykle, **18.06.2021**

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Plankartforslag_20210412
- 2 Reguleringsbestemmelser 20210412
- 3 Planbeskrivelse.pdf
- 4 ROS-analyse med vedlegg.pdf
- 5 Innkomne merknader til planoppstart.pdf

Melding om vedtak blir sendt til: