



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
131/21	Planutval	28.06.2021

Detaljregulering Maurli vest planID 202002 - 1. gongs handsaming

Planutval si behandling av sak 131/2021 i møte den 28.06.2021:

Behandling:

Saka vart drøfta og tilrådinga samrøystes vedteke

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningsloven § 12 – 10 blir detaljregulering for Maurli vest med planID 202002 lagt ut på høyring og offentleg ettersyn. Før saka kan sendast ut må følgjande bli retta opp:

- Vegtilkomst til Maurli nord via Maurli vest blir flytt slik at det blir minst mogleg konflikt med myrområde. Administrasjonen får fullmakt til å følgje opp justeringar av vegtrasé.
- Formulering i føresegn 4.2.1. b) endrast til nye vegar skal opparbeidast med vegbreidde 4,5 m.
- Feltkoder i tittelfelt på plankart rettast i tråd med plankartet, samt skiløypetrasé i nord.

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av plan- og bygningsloven § 12 – 10 blir detaljregulering for Maurli vest med planID 202002 lagt ut på høyring og offentleg ettersyn. Før saka kan sendast ut må følgjande bli retta opp:

- Vegtilkomst til Maurli nord via Maurli vest blir flytt slik at det blir minst mogleg konflikt med myrområde. Administrasjonen får fullmakt til å følgje opp justeringar av vegtrasé.
- Formulering i føresegn 4.2.1. b) endrast til *nye vegar skal opparbeidast med vegbreidde 4,5 m.*
- Feltkoder i tittelfelt på plankart rettast i tråd med plankartet, samt skiløypetrasé i nord.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Plankontoret Hallvard Homme as har på vegne av PS Invest as, fremja forslag til detaljregulering for Maurli vest, med planID 202002. Området er frå før regulert, B13 i Midtregionen, planID 201005, vedteken den 30.05.11. Planforslaget legg opp til ei fortetting i eksisterande felt. Regulerte, men ikkje selde tomter innanfor gjeldande plan er frådelt. Dei uselde tomtene vil få ny tomtestruktur i ny plan. Det er regulert inn 44 tomter, der 10 av tomtene kan ha 2 einingar. Det kan tillast opp til 3 bygningar på tomta, der hovudbygg kan ha maks BYA 160 m2, medan sekundærbygg kan ha maks BYA inntil 50 m2. Tomter med 1 eining kan ikkje delast. Oppgjevne BYA-verdiar for tomter med 2 einingar gjeld for total BYA. Alle nye hytter skal koplast til offentleg vatn- og avlaupsnett.

Ny detaljregulering for Maurli vest med planID 202002 vil erstatte/oppheve eksisterande plan med ID 201005.

Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel, der planområdet ligg innanfor delar av teig BFR20, som er sett av til fritidsbustader. I sti- og løypeplanen ligg det inne skiløype som går gjennom delar av planområdet på to plassar. Skiløypa er ikkje regulert inn i dagens plan, men er teken med i ny plan. Kongevegen blir vidareført som i gjeldande plan. Det er gjort avtale mellom PS Invest as, AS Sætersdalen og Kay Jeiskelid om at skiløypa blir liggjande på alle dei tre, hovudsakleg i tråd med trasé frå sti- og løypeplanen, med små justeringar/tilpassingar.

Formelt grunnlag

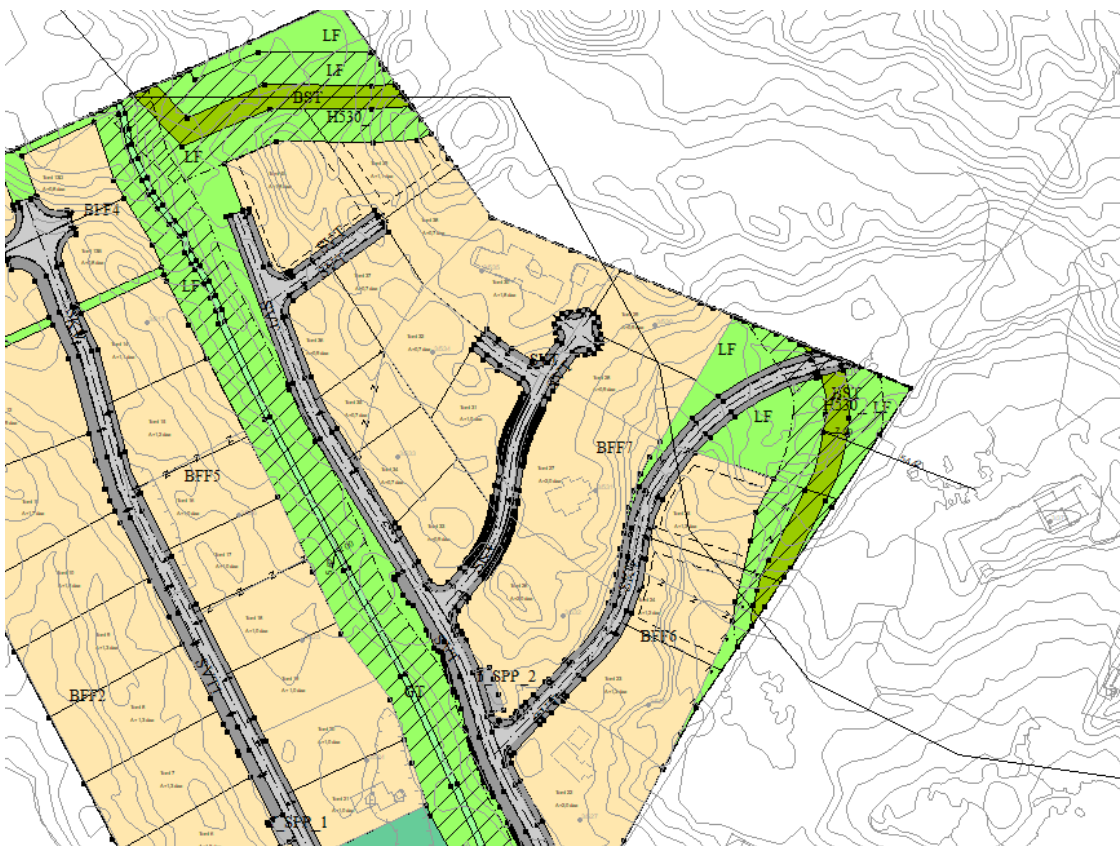
Varsel om oppstart av planarbeid, 02.04.2020
Plan- og bygningsloven § 12 – 10
Kommuneplanens arealdel, planID 201701
Detaljregulering B13 i Midtregionen, planID 201005

Økonomiske vurderingar og konsekvensar

Ingen konsekvensar for Bykle kommune.

Vurderingar og konsekvensar

Skiløype:



Over: strik i kartet er henta frå sti- og løypeplanen.

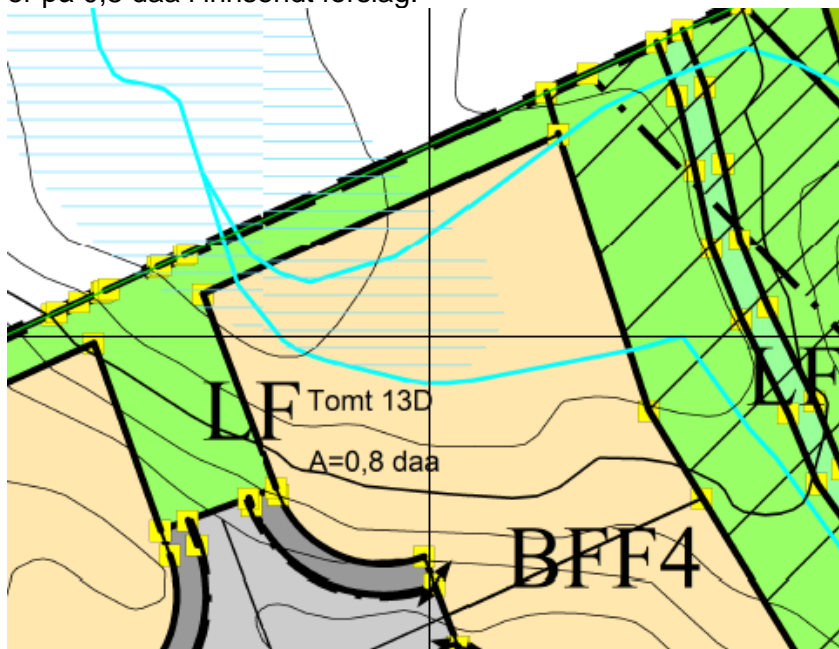
Skiløypa er regulert med 8 m breidde, samt 30 m omsynssone, i tråd med sti- og løypeplanen. Planen legg ikkje opp til planfri kryssing mellom veg og skiløype. Som synt i skisse over, er løypekorridoren delvis flytt/justert. Det er inngått avtale mellom grunneigar innanfor planområdet P S Invest, samt AS Sætersdalen og Kay Jeiskelid om tilpassing av trasé. Justering av trasé vurderast difor å vere avklart. Det er forslagsstillar som har arbeid med denne avtala.

Myrområde:

Det blir stadig meir fokus på bevaring av myrområde. Myr er viktig, om anna for naturmangfald og klima. Nedbygging av myr kan føre til store utslipp av klimagassar. Det kan òg vere viktige leveområde for sjeldne artar. Statsforvalteren i Agder har til varsel om oppstart av planarbeid, kommentert at masseutskifting av karbonrike areal kan føre til utslepp av klimagassar og at det i planarbeidet må vurderast om ein del tomter skal ligge utan inngrep, evt. tunløysing med felles parkeringsplass. Forslagsstillar svarar med at det stort sett er lagt opp til store tomter på rundt 1 daa, og sjølv om det ikkje er innført inngrepsfrie soner, vil det i praksis bety støre areal på kvar tomt utan inngrep.

I kommuneplanens arealdel står det i tillegg om myr at *myrområde er viktige for magasinering av overvatn. Ved regulering til byggjeføremål skal ein ha særleg merksemd på flaumverknader og ei varsemd i høve omdisponering av desse. Myrområde skal bevarast for å samle opp og halde på overflatevatn.* Dette er eit anna viktig moment med tanke på bevaring av myrområde.

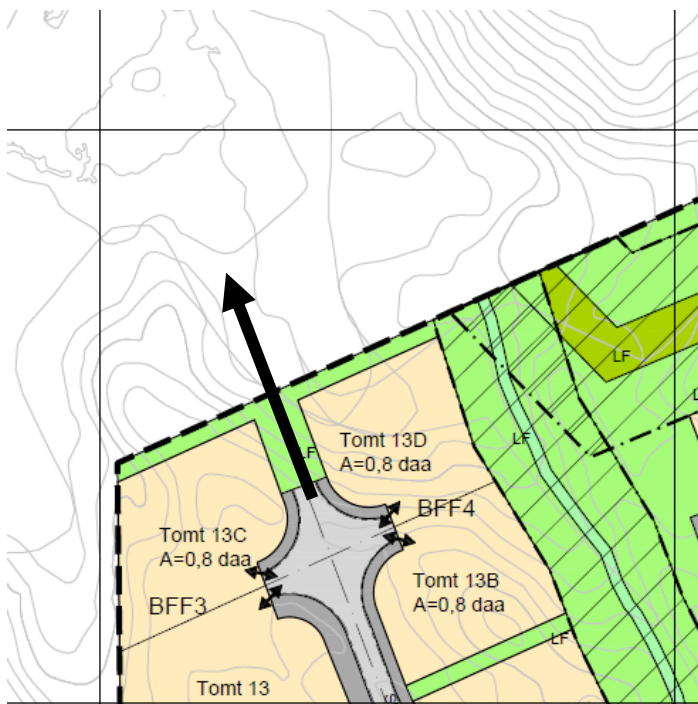
Det er ikkje lagt opp til mykje bygging på myr og det er berre mindre myrområde som inngår i planen. Omtrent halvparten av tomt 13 D ligg på myrareal, samt at det går to bekkar gjennom tomta. Det er ikkje lagt inn særskild byggjegrænse for å ta omsyn til dette. Det vil truleg bli lite areal å byggje på dersom dette skal takast omsyn til. Ein vil difor rå til å ta ut denne tomta. Noko av resterande areal kan eventuelt leggest til tomt 13 B, som ligg rett sør for 13 D. Den er på 0,8 daa i innsendt forslag.



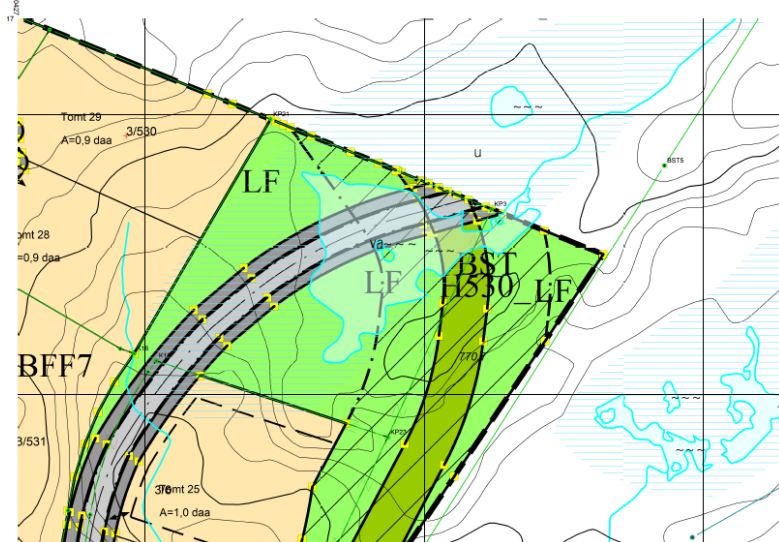
Over: syner tomt 13 D med myr og bekkar.

Ny vegtilkomst til Maurli nord via planområdet:

Kommunen har hatt oppstartsmøte med grunneigar og forslagsstillar på naboeigedomen Maurli nord, der arealet i KPA er sett av til fritidsbustader. Vegtilkomst til dette feltet er tenkt via Maurli vest. Det er i dette planarbeidet sett på fleire alternativ til tilkomst. Eit mogleg alternativ er vidare nordover mellom tomt 13 C og D. Men det kan bli utfordrande vidare innover i området pga. stigning. Det er og eit myrparti i området. I tillegg til krevjande terreng, vil det bli kryssing av både turveg og skiløype.



I planforslaget er det lagt opp til vegtilkomst som synt i kartutsnitt under. Heilt nord i utsnittet mot plangrensa, er vegen lagt i eit vått myrområde. Ein tenker det er viktig å avklare vegtilkomst til nabofeltet i denne prosessen, og at vegtilkomsten må flyttast noko for å unngå at den blir liggjande i det mest våte partiet som synt under.



Då ein ikkje er kjend med konseptet med vidare arbeid i naboområdet er det vanskeleg å ta konkret stilling til plassering av vegtilkomst via Maurli vest. Forslagsstillar blir difor beden om å leggje om vegen på best mogleg måte for minst mogleg konflikt med myr, før saka sendast ut på høyring og offentleg ettersyn.

Vegar i planområdet:

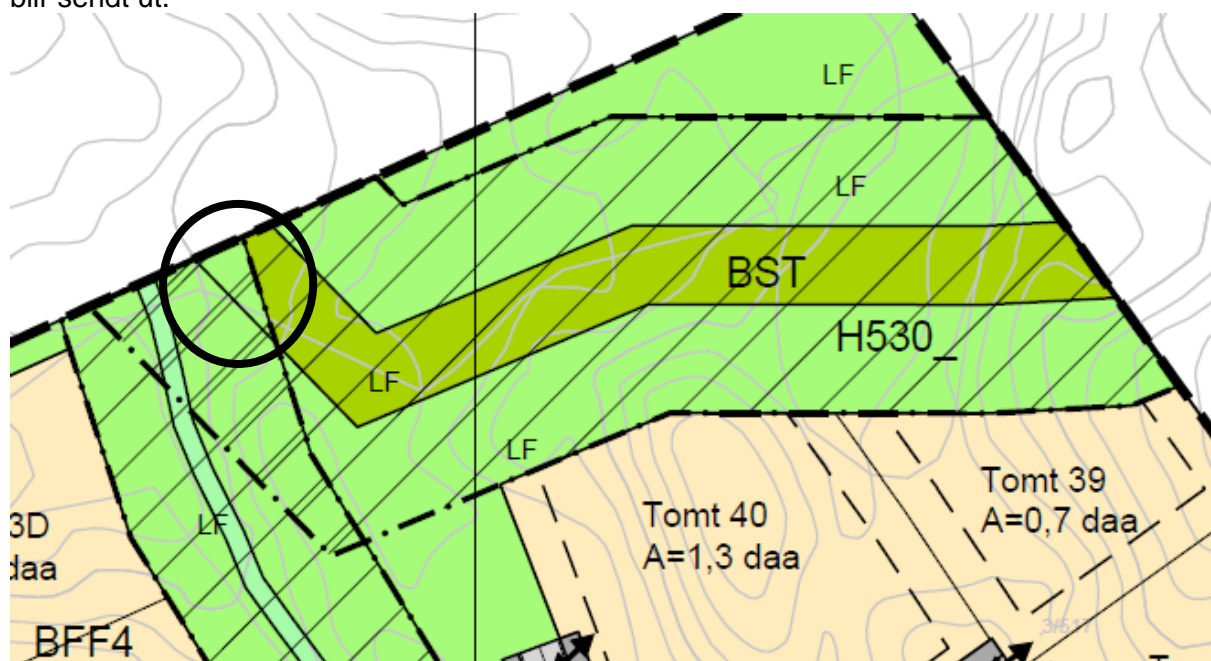
Planarbeidet starta opp ein stund før vegnormen for Bykle kommune blei vedteken. Det er ikkje regulert inn vegbreidder i tråd med denne. I føresegene står det av vegar **kan** opparbeidast i 4,5 m breidde. Det er 1 m smalare enn føringane i vegnormen for hyttefelt. Det bør kome fram av føresegnene at nye vegar **skal** opparbeidast i 4,5 m breidde. Soleis får ikkje vegnormen tilbakeverkande kraft og det blir ikkje sett krav om å regulere inn 1 m breiare veg enn det planforslaget legg opp til, men det bør vere et krav om ei viss breidde, og derfor bør formuleringa endrast til **skal**.

Tomtestruktur: Planen angir kva tomter som skal ha ei eller opning for to bueiningar – og ev seksjonering/ deling. Tomt 24 kan ha utfordringar i høve ev framtidig deling – og tilkomst. Forslagsstillar bør vurdere denne på nytt.

Ljossetting: Føresegnene opnar for gateljøs. Ein er i tvil om det er ønskeleg med ljossoetting i hytteområda. Dette er eit prinsipielt spørsmål, som administrasjonen ikkje tek stilling til – men ber planutvalet vurdere.

Plankart:

Feltkoder i tittelfeltet samsvarer ikkje med dei som er nytta i plankartet. Tittelfeltet må rettast opp i tråd med kodene nytta i kartet før saka kan sendast på høyring og offentlig ettersyn. Ein liten del av skiløypetraséen har blitt borte i siste innsendte versjon av plankartet. Det er etter dialog med forslagsstillar bekrefta at det berre er ein liten glipp og blir retta opp før det blir sendt ut.



Tilhøve til kommuneplanen

Planområdet ligg innanfor BFR20 i kommuneplanens arealdel. Teigen er sett av til fritidsbustader og planarbeidet er soleis i tråd med overordna plan.

Konsekvensar for folkehelse

Kongevegen og skiløype blir vidareført. Det er gjort ein delvis omlegging av skiløypa. Dette er godkjend av nabogrunneigarane, som får delar av trasèen på sin grunn. Det er òg regulert inn eit område på om lag 2 daa for leikeplass.

Bykle,

Kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 2905FøresegnMaurliVest
- 2 2905 Planomtale10062021
- 3 plankart00621-A1-L

Melding om vedtak blir sendt til:

Partar i saka