Hjartdal kommune

Arkivsaksnr: 2018/24-28
Saksbehandler:
Marte Darrud-Storøy

Forslag til reguleringsplan Vest Åråhovde - gnr/bnr 98/2

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/2021	Utval for plan og utvikling	14.04.2021

Vedtak i Utval for plan og utvikling – 14.04.2021

I medhald av pbl § 12-10 blir forslag til detaljreguleringsplan sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Handsaming i Utval for plan og utvikling – 14.04.2021:

Sondre Bondal stilte spørsmål om sin habilitet knyttet til hans ansettelsesforhold hos tiltakshaver. Som rettslig grunnlag anføres fvl § 6, 2.ledd: «særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet». Bondal blei einstemmig erklært inhabil, og Trond Våle (SP) var vara for Bondal

Votering:
Rådmannen si innstilling einstemmig vedteke.

Rådmannens innstilling:

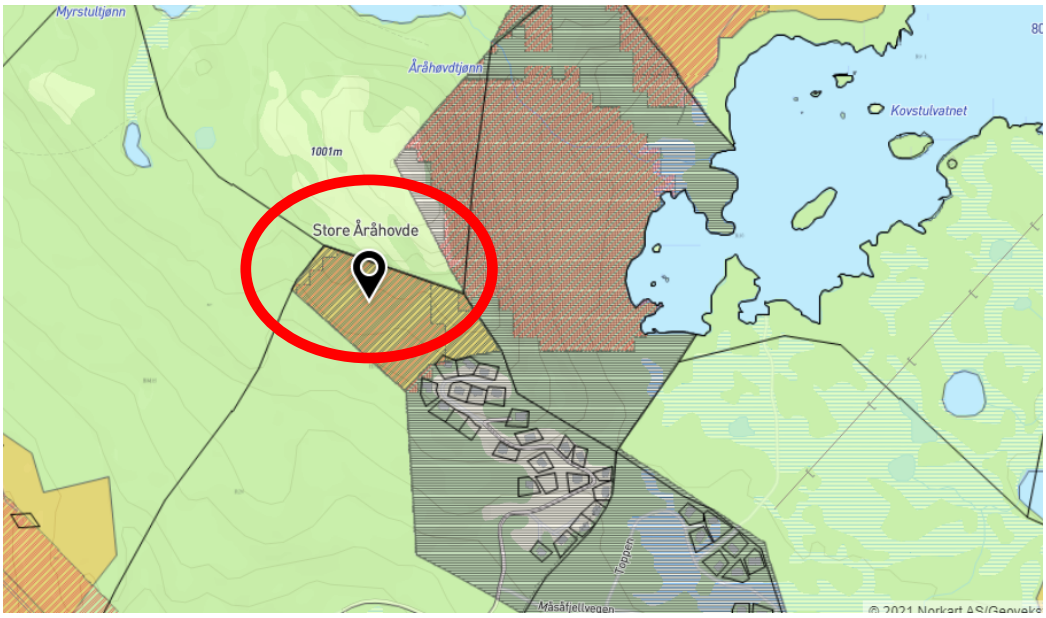
I medhald av pbl § 12-10 blir forslag til detaljreguleringsplan sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Samandrag:

Plankontoret Hallvard Homme AS har utarbeidd forslag til detaljreguleringsplan for Vest Åråhovde del av gnr/bnr 98/2 tilhøyrande John Bondal. Til saman er det føreslått 16 nye einingar for fritidsbusetnad.

Saksopplysningar:

Vest Åråhovde ligg like under fjellet Åråhovde, vest for Kovstulvatnet på 850 moh og har åtkomst frå Bondalsvegen. Planområdet grenser inntil eksisterande hyttefelt Åråhovde, som vart vedteke i 2006. Planområdet er synt med omsynssone H560 bevaring av naturmiljø/biologisk mangfald, og ras- og skredfare H310 i kommunekart. Det vart gjennomført oppstartsmøte med administrasjonen 1. desember 2017. Planoppstart vart varsla 13. februar 2018 og er i samsvar med gjeldande kommuneplan frå 2013 der John Bondal sitt område er sett av til framtidig byggjeområde for fritidsbusetnad. Det er føreslått 16 nye einingar for fritidsbustadar.



Planarbeidet stoppa opp i 2018 medan ein venta på overordna avklaringar frå fylkesmannen og kommunen om området skulle koplast til det kommunale vass- og avlaupsanlegget i Russmarken, eller om det eksisterande avlaupsanlegget skulle nyttast kombinert med borehol for vatn. Til varsel om oppstart i 2018 kom det inn åtte innspel til planarbeidet. Handsaming av planen vart starta opp att i januar 2021.

Det er utarbeidd ein rapport frå SKRED AS – Skredfarevurdering i bratt terreng (vedlagt), der det vert konkludert med at delar av planområdet kan vere utsatt for skred.

Vurdering

Biologisk mangfald: Prinsippa i naturmangfaldslova § 8-12 skal leggjast til grunn som retningsliner ved skjønnsutøvinga. Søk i Naturbase syner ingen registreringar av raudlisteartar eller artar av nasjonal interesse i planområdet, og heller ikkje naturtyper. Ved søk i Artskart er det ikkje synt artar i planområdet. Det er ikkje registrert nøkkelbiotop i MiS, men det er synt vernskog mot fjell. Flyfoto frå norgeibilder.no syner at store delar av planområdet er hogge ut. Skogbruksplankart frå 2012 syner området som uproduktiv mark med skrint jordsmonn. Sidan området inneheld lågproduktivt areal med eit skrint jordsmonn vurderast potensiale for funn av kravfulle artar som lågt, og området vurderast til å ha lite potensiale for særlege naturkvalitetar.

ROS-analyse:
ROS-analyse som ligg ved planomtala bærer preg av generelle betraktningar («sjekkliste-variant»). Kjelder som er nytta er NVE atlas, NGI og lokalhistorisk kunnskap.
Bortsett frå faren for skred vurderast område til å ikkje vere særleg utsatt for andre risikoforhold.

På bakgrunn av at planområdet er synt med omsynssone ras- og skredfare H310 i kommunekart bad rådmannen om at dette vart nøyare undersøkt.

Det er difor utarbeidd ein rapport frå SKRED AS - Skredfarevurdering i bratt terreng. Der vert det konkludert med at dei mest relevante skredtypene er snøskred og steinsprang, medan lausmasseskred og sørpeskred er vurdert som veldig lite aktuelle. Sannsynet for at eit skred kjem inn i delar av det vurdera området er større enn 1/1000 og det er difor teikna inn skredfaresoner. Som ein konsekvens av skredrapporten vert tomt 9 og 10 slegne saman til ei tomt, H9. Sidan terrenget var snødekt på synfaringstidspunktet er skredfarvurderinga gjeve ei noko konservativ totalvurdering. Dette vil seie at faresonene som er dimensjonert av steinsprang moglegvis kan reduserast noko etter ei eventuell ny synfaring på bar mark.

Åtkomst og trafikktryggleik:
Området har åtkomst frå fylkesveg 3428 Bondalsvegen via Kultan- og Åråhovdevegen. Åtkomsten til det nye hyttefeltet Vest Åråhovde vert den same som eksisterande hyttefelt Åråhovde. Etablert skiløype ligg like sør-sørvest for området som planleggast for utbygging, men det kjem ingen nye krysningar av bilveg over skiløypa. Skiløypa kryssar vegen i eksisterande hyttefelt og ein kan forvente ei auke av trafikk over krysningspunktet då åtkomst til det nye feltet må passere her. Krysningspunktet for skiløypa kjem etter ein sving og rådmannen oppmodar om at det vert sett opp skilt som markerer dette. Ved utbygging av hytteområde vil det viktigaste trafikktryggleikstiltaket vere å halde fartsnivået nede. Veg i planområdet er regulert med breidde 4,5 meter, og det er ikkje lange rette strekningar som innbyr til høg hastigheit. Hytteområdet ligg eit godt stykke frå hovudveg, og det er ingen gjennomfartstrafikk i området. Det er heller ikkje planlagt noko leikeområde for barn som kunne ført til auka rørsle av barn og unge i området på kryss av vegen.

Føresegn
Det er avvik frå kommuneplanen på mønehøgde. Tre tomter har mønehøgde 6 meter, medan maksimal mønehøgde i kommuneplanen seier 5,5 meter. For tomtene med mønehøgde 7 meter kan avviket tillatast ved at det skal byggjast underetasje.
Totalt bebygd areal for hyttene vil, dersom søknaden vert godkjent bli BYA 155-175 m^2 som går utover grensa i kommuneplanen på BYA 160 m^2. Det er òg andre planar i kommunen som har større hytter enn BYA 160 m^2. I tillegg veit vi at det er eit ynskje i fleire av dei nye hyttefelta som det jobbast med for tida. Vest Åråhovde er eit heilt nytt hytteområde som tåler volumet godt og kan delast på fleire bygg. Det er ikkje eit område med mange små gamle hytter frå før.

Innspel:

NVE:
Kjem med eit generelt innspel og har ingen vesentlege merknader til endringane.

Rådmannen sin kommentar:
Planområdet er synt med omsynssone H310 ras- og skredfare i plankartet til kommuneplanen sin arealdel, og i NVE sitt aktsemdskart for snøskred. Dette gjer at tilhøve til ras- og skredfare må utgreiast og avklarast gjennom plansaken. På bakgrunn av dette vart det utarbeidd ein skredrapport som har vurdert alle skredtyper i bratt terreng. Det årlege sannsynet for at skred kjem inn i delar av det vurderte området er større enn 1/1000. Det er ikkje faresoner for skred med årleg sannsyn høgare enn 1/100 i planområdet.

Telemark Fylkeskommune:
Gjer merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8 andre ledd, og tilrår at meldeplikta i tilfelle kulturminne vert avdekka vert innarbeidd i fellesføresegna.

Rådmannen sin kommentar:
Fylkeskommunen sitt innspel om meldeplikt i tilfelle kulturminne vert avdekka er innarbeidd i føresegna jamfør fellesføresegn § 3 g).

Hjartdal og Notodden Bonde- og småbrukarlag:
Påpeikar tilhøve knytt til vatn og kloakk, til vegrettar, beitande dyr, biologisk mangfald og kulturminner.

Kulturminner må utgreiast på same måte som biologisk mangfald.

Ingen beiterettar må svekkas utover det arealtapet som bygget krev. Vegar og stiger kan gjere utøving av beiterettar vanskeleg. Peikar på at gjerder i utmark i utgangspunktet ikkje er tillete då dei kan vere potensielle dyrefeller.

Rådmannen sin kommentar:
Rådmannen er ikkje kjent med at det finst kulturminner i området og det er heller ikkje stilt krav frå fylkeskommunen om undersøking av kulturminner. Det er vurdert til å vere lite sannsynleg at ikkje kjende, automatisk freda kulturminne er bevara i planområdet. Ei stadig utviding av område for hyttebygging vil bit for bit gjere utmarksbeite vanskelegare og ein ser òg at det fører med seg konfliktar blant anna mellom hytter og beitedyr. Utbygging av Vest Åråhovde er avklara i kommuneplanen og denne avveginga er i så måte gjort der.

At gjerder ikkje er tillate er teke inn under §3 d) felles føresegn.

Fylkesmannen i Telemark:
Påpeikar at planområdet er synt med omsynssone ras- og skredfare og minner om at kravet til risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) gjeld alle planar for utbygging etter plan- og bygningslova. Andre tema som vert nemnd er handtering av overvatn, klimatilpasning og tilstrekkeleg tilgang på sløkkjevatn ved ein eventuell brann. Vidare minner dei om kravet til vurdering av Naturmangfaldslova §§8-12. Fylkesmannen ber òg om at ein tek omsyn til etablera skiløype ved planlegging av hyttefeltet. Fylkesmannen meiner òg at kommunen som mynde må sikre ei tilfredsstillande løysing for avlaupsvatn.

I planområdet kan det vere potensial for sårbare viltarter som er skjerma for innsyn frå allmennheita. Vi anbefaler at tiltakshavar tar direkte kontakt med Fylkesmannen sin miljøvernavdeling for å få utdjupande informasjon.

Rådmannen sin kommentar:
Vurderingane av påverknad på naturmangfald er basera på eksisterande informasjon om naturverdiar i tilgjengelege databaser. Desse syner ikkje spesielle verdiar knytt til biologisk mangfald. I planomtala vert det opplyst om at teigen som planleggjast for hytter er uthoggen for drivverdig tømmer og ikkje tilplanta etter hogst med tanke på etablering av fritidsbustadar.

Stiar og løyper er teke omsyn til i planen.

Når det gjeld potensiale for sårbare viltartar har administrasjonen vore i kontakt med Statsforvaltaren og fått attendemelding på at det ikkje fins registreringar av skjerma artar i det aktuelle område.

Åråhovde Hytteforening/styret, v/ Per Håvard Evensen:
Påpeikar to strekningar som bør betrast når det gjeld tilkomst; dette er krysset frå Måsåfjell til nedst i hyttefeltet, og brattbakken opp forbi nedre pumpehus.

Når det gjeld vassforsyning er det hytteeigarar som har opplevd å gå tomme for vatn ved fleire høve, og det er ei forventning om to nye borehull og samankopling.

Hytteforeininga har ikkje innvendingar mot oppgradering av løysinga for avlaup, men det føreset at det skjer på grunneigar/nye hytter si rekning. Tilsvarande føreset foreininga at meirkostnadar (herunder tikoblingsgebyr) som vert utløyst av ei eventuell tvungen tilkopling til offentlig nett, som følge av den nye utbygginga, vert dekt av utbyggjar.

Rådmannen sin kommentar:
Det er avklart i kommunestyret at Åråhovde skal koplast til det offentlege vass- og avlaupsanlegget i Russmarken.

Vedtak i Kommunestyret – 07.05.2020

1. *Kommunestyret vedtar ikkje å overta leidningsnett og reinseanlegg i Åråhovde, jfr. tilbod frå John Bondal v/ EY dat. 7.11.2019.*
2. *Under føresetnad av at kostnadene for abonnentane i Åråhovde ikkje blir vurdert som urimelege, gir Kommunestyret rådmannen fullmakt til, ved bruk av plan- og bygningsloven § 27-1, 2.ledd og § 27-2, 2.ledd, å påleggje abonnentane i Åråhovde tilkopling til det offentleg eigde leidningsnettet. Tilkoplingspunktet settas ved offentlig eigd ledning.*
3. *Dersom grunneigar realiserar sine planar om 17 fritidsbustader i Vest-Åråhovde før kommunen gjennomfører punkt 2, kommer rådmannen tilbake med ei ny sak der utviding av den offentlege hovudleidningen frå Måsafjell-leidningen til nytt tilkoplingspunkt for Vest-Åråhovde, blir vurdert.*
4. *Dersom punkt 3 blir gjennomført skal det etablerast ei utbyggingsavtale med utbyggjar for Vest-Åråhovde.*

Det vil kome ei påkoplingsavgift for eksisterande hytter i Åråhovde ved utbygging av vass- og avlaupsanlegget. Jamfør vedtak i kommunestyret vil utbygging av vass- og avlaupsanlegget for Vest Åråhovde verte handtera gjennom ei utbyggingavtale mellom kommunen og utbyggar.

Notodden kommune, miljøhygienisk avdeling:
Forskrift om vassforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) seier at nye vassforsyningssystem/utviding av eksisterande anlegg som leverar 10 m^3/d skal plangodkjennast av Mattilsynet. Eigar av vassforsyningssystemet må difor søkje Mattilsynet om plangodkjenning for utviding av anlegget, samt informere Hjartdal kommune om søknaden.

Uttala til miljøhygienisk avdeling tek i all hovudsak for seg tema knytt til vass- og avlaupssystem, då det på dåverande tidspunkt vart tenkt løyst med ei utviding av eksisterande privat anlegg.

Rådmannen sin kommentar:
Innspelet frå miljøhygienisk avdeling er ikkje lenger aktuelt, då det er avklart at hyttefeltet skal koplast til det offentlege vass- og avlaupsanlegget i Russmarken.

Det er teke inn eit føresegn under § 3 h) felles føresegn som sikrar påkoplingsplikt: *Alle tomtene skal knytast til felles offentleg vass- og kloakkanlegg i tråd med pbl §§ 27-1 og 2 andre til fjerde ledd, jf. pbl § 30-6.*

Helga Marie Asland:
Har ingen direkte merknad til sjølve feltutbygginga, men nemner at ho ikkje vil godkjenne båtopplag på eigedomen sin, gnr/bnr 96/1 ved Kovstulvatnet.

Rådmannen sin kommentar:
Det er ikkje regulert inn strandsone i planområdet, og Kovstulvatnet ligg heller ikkje innafor planområdet. Båtopplag på andre sin eigedom er eit privatrettsleg forhold som må løysast mellom dei aktuelle partane.

Odd Rune Nielsen, hytte på Åråhovde 186, gnr/bnr 98/60:
Ynskjer tilstrekkeleg plass mellom hyttetomt og ny åtkomstveg, med tanke på snøbrøyting. Og at eksisterande dreneringsgrøft som er opparbeidd mellom eigedom og gamal tømmerveg vert teke vare på. Det er òg viktig med stikkrenner og grøfter på ny veg for å oppretthalde vegen vatnet tek i dag.

Rådmannen sin kommentar:

I plankartet er det synt eige areal til snøopplag og rådmannen meiner difor at dette er ivareteke. Vidare oppmodar rådmannen til at eksisterande dreneringsgrøfter og stikkrenner vert teke i vare ved utbygging.

Konklusjon:

Reguleringsplan for Vest Åråhovde er i tråd med overordna plan og følgjer opp denne på ein god måte. Dette er òg i tråd med styringsdokumenter som samfunnsdelen og økonomiplanen ved at det leggjast til rette for fleire hytter i områder kor hyttene kan koplast til det offentlege anlegget.

Rådmannen meiner at planen i hovudsak er i tråd med dei overordna føringane i kommuneplanen og tilrår at planforslaget vert lagt ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Vedlegg:

1	Åråhovde Skredrapp.pdf
2	2839Planomtale22032021.pdf
3	2839PLANFØRESEGNER01032021.pdf
4	Åråhovde 220321 plankart.pdf
5	2839_Aaraahovde_VEG1