



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
53/13	Plan- miljø og ressursutvalet	17.09.2013

1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Eksæ hytteområde

Rådmannen si innstilling:

1. I medhald av plan – og bygningsloven sin § 19 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande kommuneplan for å inkludere 3 hyttetomter og parkeringsplass ved Eksæ (område 1 A) samt vinterparkeringsplass (område 3) som framlagt i forslag til detaljreguleringsplan datert 03.06.2012. Grunngevinga for dispensasjonen er i ljøs av planen sitt omfang innaføre areal avsett til framtidig hyttebygging, og at planarbeidet ikkje har avklåra ei overvekt av negative konsekvensar.
2. I medhald av plan – og bygningsloven sin §§ 12 – 10 og 12 – 11 vert forslag til detaljreguleringsplan for Eksæ datert 03.06.2012 med planid 2011008 lagt ut til offentleg ettersyn når følgjande endringar i planforslaget er innarbeid i plandokumentet:
 - Rekkjefølgjøresegna (kap 1.2 i tekstdelen) må gi:
 - *Utbygging i områda som er avsett til byggeområde kan ikkje take til før tilkomstvegar, stiar og felles parkeringsplassar er etablert.*
 - *Før det vert gjeve løyve til å dele ifrå tomter eller bygging på tomtene så må det leggjast fram stadfesting frå styra i veglaga om at den nye tomta har vegrett frå enden av offentleg veg og fram til tomta.*
 - *Fritidsbustadane skal vere tilknytt kommunen si til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning for fritidsbruk.*
 - Til kap 1.5 (i tekstdelen) må følgjande handlingsregel leggjast inn:
 - *Tilkomsten til tomtene frå sommarbilveg skjer på adkomststiar til kvar tomt. Breidda på desse kan vere 2 meter. Køyring til hyttene med motoriserte barmarkskøyretøy som t d ATV er ikkje tillat.*
 - *Grunneigar avklårar med tomtekjøpar ansvarsfordelinga på drift og vedlikehald av gangstiane til hyttene.*
 - Bygland kommune må få plandokumenta i rett SOSI – format.

Saksprotokoll i Plan- miljø og ressursutvalet - 17.09.2013

Handsaming:

Utvalet sluttar seg samrøystes til rådmannen si innstilling.

Vedtak:

1. I medhald av plan – og bygningsloven sin § 19 vert det gjeve dispensasjon frå gjeldande kommuneplan for å inkludere 3 hyttetomter og parkeringsplass ved Eksæ (område 1 A) samt vinterparkeringsplass (område 3) som framlagt i forslag til detaljreguleringsplan datert 03.06.2012. Grunngevinga for dispensasjonen er i ljos av planen sitt omfang innføre areal avsett til framtidig hyttebygging, og at planarbeidet ikkje har avklåra ei overvekt av negative konsekvensar.
2. I medhald av plan – og bygningsloven sin §§ 12 – 10 og 12 – 11 vert forslag til detaljreguleringsplan for Eksæ datert 03.06.2012 med planid 2011008 lagt ut til offentleg ettersyn når følgjande endringar i planforslaget er innarbeid i plandokumentet:
 - Rekkjefølgjeføresegna (kap 1.2 i tekstdelen) må gi:
 - *Utbygging i områda som er avsett til byggeområde kan ikkje take til før tilkomstvegar, stiar og felles parkeringsplassar er etablert.*
 - *Før det vert gjeve løyve til å dele ifrå tomter eller bygging på tomtene så må det leggjast fram stadfesting frå styra i veglaga om at den nye tomta har vegrett frå enden av offentleg veg og fram til tomta.*
 - *Fritidsbustadane skal vere tilknytt kommunen si til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning for fritidsbruk.*
 - Til kap 1.5 (i tekstdelen) må følgjande handlingsregel leggjast inn:
 - *Tilkomsten til tomtene frå sommarbilveg skjer på adkomststiar til kvar tomt. Breidda på desse kan vere 2 meter. Køyring til hyttene med motoriserte barmarkskøyretøy som t d ATV er ikkje tillat.*
 - *Grunneigar avklårar med tomtekjøpar ansvarsfordelinga på drift og vedlikehald av gangstiane til hyttene.*
 - Bygland kommune må få plandokumenta i rett SOSI – format.

SAKSUTGREIING

Samandrag/ konklusjon

Det er vurdert til å vere grunnlag for å gi dispensasjon frå LNF – føremålet for å kunne få realisert planforslaget.

Planforslaget kan leggjast ut til 1.gongs handsaming med nokre justeringar, og når kommunen har motteke rette SOSI – filer for plandokumentet

Bakgrunn for saka

Plankontoret Halvard Homme AS har på vegne av grunneigar Eivind Langerak fremja eit forslag til detaljreguleringsplan. I gjeldande kommuneplan har gnr 40, bnr 3 avsett 2 område for framtidig byggeområde for hytter. Eine arealet er ved Troverk (nr 113.2 i kom. plan) og andre arealet på vegen opp mot Ekse (nr 188 i kom. plan).

Planen sin intensjon

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette eit arealmessig godt grunnlag for tilrettelegging av fritidsbustadar for sal, infrastruktur, så som vegar, stiar, skiløyper m. m.

Planområdet si lokalisering, storleik og beskrivelse

Planområdet er delt opp i 3 teigar.

Teig 1 ligg øvst i Øyardalen, frå vatnet Eksæ i aust og strekkjer seg lengre ned i Øyardalen. Denne teigen er delt opp i område A og B, der område A ligg øvst og nærmast Eksæ. Her er det i plandokumentet lagt inn 3 tomter med tomtestorleikar i intervallet 1,5 – 1,3 daa og eit parkeringsareal. Desse tri tomtene er i grenselandet når det gjeld avsett område for hyttebygging i gjeldande kommuneplan. Med det vil desse tomtene vurderast som ein dispensasjon frå gjeldande kommuneplan.

På område B er det føreslått 12 tomter med tomtestorleikar i intervallet 2,0 – 1,2 daa.

Teig 2 strekkjer seg på både sider av Troddeverksåa, like aust for Jordalsvatnet. På denne teigen er det lagt inn forslag til 16 tomter med tomtestorleikar i intervallet 1,6 til 1,3 daa.

Teig 3 er meint å fungere som vinterparkeringsplass for området og ligg på gnr 42, bnr 1 mfl. Forslagsstillar / grunneigar har avklåra dette med eigar Knut Arne Bygnes. Det er planlagt 66 plassar for parkering. Utgangspunktet var å vurdere moglegheitene for parkering lengre opp på vegen til Jordalsbøvatnet på eigedom tilhøyrande Opplysningsvesenets Fond. Forhandlingar med desse førte ikkje fram. Konsekvensen av dette gav ei ekstra oppstartsmelding datert 01.02.2013 for å klårgjere alternativet for vinterparkering som er lagt fram i denne saka.

Pr no er det ikkje grunnlag for å brøyte vegen innover framkomsten til hyttene vil måtte skje med bruk av snøskuter langs sommarbilvegen inn til Eksæ.

Totalt ligg det 31 tomter inne i planforslaget, og øvste kotehøgde ved Eksæ er 670 meter over havet. Regulanten har forklåra landskapa og dei naturgitte tilhøva omkring planområda og vurdert dette ved plassering av tomtene og parkeringsplass og skisseringar for skånsame terrenginngrep. Planforslaget legg opp til tradisjonelle hyttebygg av mellomstandard utan innlagt vatn. Dei sanitære tilhøva skal løysast med bido og tank med tett botn.

Her er utarbeidd ei eiga ROS – analyse med skred – og steinvurderingar i ein eigen rapport. Byggjegranser mot vassdrag er sett til minimum 30 meter, men tomteavgrensinga kan vere noko nærmare på nokre tomter.

Formelt grunnlag

- Plan – og bygningsloven §§ 12 – 10, 12 – 11 og 19
- Naturmangfaldlova § 8, 9, 10, 11 og 12

Vurderingar og konsekvensar

Som bakgrunnen for saka forklårar, så er det regulert inn tri tomter attmed Eksæ som fell utafor areal avsett til framtidig område for hyttebygging i gjeldande kommuneplan. Vidare ligg det heller ikkje inne

areal avsett til vinterparkering i gjeldande kommuneplan i starten på sommarbilvegen som går innover til utbyggingsområda. Dette gjer det turvande å også handsame planforslaget som ein dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen etter plan – og bygningsloven sin § 19. Dette famnar om den delen av dei areala som ligg inne i kommuneplanen som LNF - areal. Det totale arealet som må handterast i høve dispensasjonsreglen utgjer ca 5,5 daa tomte – og parkeringsareal ved Ekse og ca 2 daa areal til vinterparkeringsplassen på gnr 42, bnr 1.

Plan – og byggjelova har som utgangspunkt at kommunen avgjer arealbruken innan sitt geografiske område. Kommune hev på tross av dette ein avgrensa tilgang til å gjeve dispensasjon, varig eller mellombels frå føresegner fastsett i eller med heimel i plan – og byggjelova jf pbl 19 – 2.

Vilkåret for å gjeve dispensasjon er:

- Omsyna bak føresegna det dispenserast frå, eller omsyna i føresegna om føremål må likevel ikkje verte vesentleg tilsidesett ved dispensasjon.
- Fordelane ved å gjeve dispensasjon må vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Føremålet i plan – og byggjelova er å fremje ei berekraftig utvikling til beste for både individet, samfunnet som heilheit og framtidige generasjonar. Følgjande moment vil vere avgjerande i vurderinga om dispensasjon:

1. Om omsynet bak bestemminga det dispenserast frå, eller omsynet i føremålsbestemminga vert vesentleg tilsidesett,
2. Om føremonene ved å gjeve dispensasjon vil vere klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering,
3. Om det leggjast (tilstrekkeleg) vekt på dispensasjonens konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjengelegheit,
4. Om det leggjast forutsett vekt på føreliggjande nasjonale eller regionale rammer og mål,
5. Om negativ uttale frå statleg eller regional fagmynde er tillagt tilstrekkeleg vekt,
6. Om det dispenserast frå sakshandsamingsreglar.

Kommunen skal gjere ei konkret vurdering av om dispensasjon bør verte gjeven, og under dette vurdere om eventuelle konsekvensomsyn med tanke på andre saker. I samsvar med pbl § 19, så har saka vori ute på høyring til regional mynde og interessentar i området ved at det er meldt oppstart på planarbeidet. Uttale til oppstartsmeldinga frå Fylkesmannen i Aust – Agder klårgjer at dispensasjonshandsaming er turvande.

I arbeidet med kommuneplanen i si tid var området ved Ekse vurdere og følgjande vart notert i konsekvensutgreiinga den gong. Det var då tale om 6 – 8 hytter i dalen inn mot Eksæ vatn:

Området er prega av barskog, og er godt tresett. Lengst aust i planområdet ligg det nokre spreidde småmyrer. Boniteten i området er låg og vegetasjonen består for det meste av røsslyng – blokkebærskog. Det går allereie ein skogsbilveg langs sørenden av planområdet. Lengre aust i planområdet er det ei eksisterande hytte. Det er ikkje noko markert vegetasjonsskilje ved kote 650 m.o.h

Via reguleringsplan må det takast omsyn til myr – og våtmarksområde, gamle støylslandskap og andre viktige landskapselement. Tilkomstveggar og hytter må leggjast terrenget med størst mogleg omsyn til landskap og naturmiljø. Ved å utnytte terrenget kan hytter leggjast skånsamt i terrenget og lite eksponert i landskapet.

Planframlegget klårgjer at kommuneplanen har ei grov avgrensing. Dei tri tomtene og parkeringsareal til desse er planlagt maksimalt 50 – 60 meter på utsida av kommuneplanen si avgrensing for areal avsett til framtidig område for hyttebygging. Areala omkring er frå før påverka av vegbygging i samband med

kraftline og det ligg allereie ei hytte i området eigd av grunneigar. Det kan vere eit rimeleg argument at alle innspela til kommuneplanen var oppfatta noko ulikt av kommune og grunneigarar. Mengde innspel som skulle handterast var stor.

Saka synleggjer og ei utfordring i kommuneplansamanheng. Kommuneplanen har opna for bygging av hytter i fleire område som ikkje ligg attmed vinterbrøyta vegar fleire stadar i kommunen. I ettertid ser ein at det ikkje har vori fokus på å få klårgjort areal til vinterparkering til desse felta. Denne svakheita med eksisterande kommuneplan bør fokuserast på ved neste revidering av kommuneplanen.

I ljøs av planen sitt omfang innaføre areal avsett til framtidig hyttebygging, og kartlagde konsekvensar i planprosessen til no, og føregåande kommuneplanprosess, så er det vurdert til at dispensasjon frå kommuneplanen sit LNF – føremål bør kunne bli gitt. Arealet ligg i søre del av vedteken Heieplan, og ligg innaføre bygdeutviklingssona. Det er også vurdert som positivt at ein grunneigar ynskjer å utnytte dei mogleghetene som kommuneplanen har lagt opp til, og investerer i eit planarbeid etter intensjonen med kommuneplanen.

Kommentarar til reguleringsføresegnene:

Rekkjefølgjeføresegnene (kap 1.2) bør vere tydelegare for å unngå misstydingar seinare. Desse bør endrast til:

- a) *Utbygging i områda som er avsett til byggeområde kan ikkje take til før tilkomstvegar, stiar og felles parkeringsplassar er etablert.*
- b) *Før det vert gjeve løyve til å dele ifrå tomter eller bygging på tomtene så må det leggjast fram stadfesting frå styra i veglaga om at den nye tomta har vegrett frå enden av offentlig veg og fram til tomta.*
- c) *Fritidsbustadane skal vere tilknytt kommunen si til ei kvar tid gjeldande renovasjonsordning for fritidsbruk.*

Planforslaget omtalar tilkomsten frå sommarbilveg til tomtene noko uklårt. Til kap 1.5 (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) må det avklårast eigarskap og standard på tilkomstvegane til kvar hyttetomt frå sommarbilvegen. Følgjande handlingsregel bør leggjast inn.

- d) *Tilkomsten til tomtene frå sommarbilveg skjer på adkomststiar til kvar tomt. Breidda på desse kan vere 2 meter. Køyring til hyttene med motoriserte barmarkskøyretøy som t d ATV er ikkje tillat.*
- e) *Grunneigar avklårar med tomteskjøpar ansvarsfordelinga på drift og vedlikehald av gangstiane til hyttene.*

Her er ikkje motteke SOSI – filer knytt til planens teiknforklåringar. Levering av rette SOSI – format er eit krav som gjeld for alle planleverandørar.

Hovudkonklusjonen er elles at plandokumentet har fått implementert dei omsyna som er gjeve frå eksterne høyringsinstansar i stor grad.

Naturmangfaldlova:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Det er ikkje registrerte spesielle verdifulle område med tanke på biologisk mangfald i området (DN naturbase, Artsdatabanken). Delar i område rundt Troverk er areal elg og hjort.

§ 9 Føre – var – prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert til å vere tilstrekkeleg. Området er vurdert i samband med kommuneplanarbeidet, og det føreligg no ei utgreiing for området med planframlegget.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Planlagde tiltak vil bandleggje relativt små areal. Utover konkrete byggjetiltak av hytter og lettare terrenginngrep for gangtilkomst til ein del tomter, så legg planforslaget opp til ein skånsam bruk av området.

§ 11 Kostnad med miljøforringing skal bærast av tiltakshavar:

Ikkje aktuelt utover at den konkrete byggjesakshandsaminga også set krav til miljøreduserande tiltak. T d utslepp frå VA – områda.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar:

Tiltaka vil måtte skje med dagens anleggs – og byggjemetodar. Vanlege krav til renovasjon, utslepp m v gjeld også her.

Bygland, 30.03.2016

Rådmann

Vedlegg:

1. Forslag til Detaljreguleringsplan for Eksæ datert 03.06.2012
2. Detaljreguleringskart datert 03.06.2012
3. ROS – analyse med vekt på skred og steinsprang mai 2012
4. Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering 19.03.2012
5. Uttalar frå regional mynde
6. Tilleggsvarsling datert 01.02.2013
7. Uttale frå Fylkesmannen i Aust – Agder vedr tilleggsvarsling
8. Vedr tilleggsvarsling på gnr 40, bnr 3, brev frå Bygland kommune 28.02.2013

Melding om vedtak sendast:

- Forslagsstillar og høyringspartane