

Granvin herad Sakspapir

Styre, komite, utval	Møtedato	Saknr	Sbh
Formannskapet	31.05.2010	040/10	KJF

Sakshandsamar: Kjersti Finne	Arkivkode: K2-L12	Arkivsaknr: 09/291
--	-----------------------------	------------------------------

Detaljreguleringsplan for fortetting av hytteområde Frigardslia, Granvin herad - utlegging til offentlig ettersyn

Vedtaksmynde: Formannskapet

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	07.09.2009	Arne J. Havås	Melding om oppstart av planarbeid Frigardslia ifm hyttefortetting
2	U	15.09.2009	Arne J. Havås; Elisabeth H. Gunnarsen; Eivind Medås; Kjell Medås	Referat frå møte om oppstart av planarbeid - Frigardslia
5	U	15.12.2009	Avisa Hordaland	Melding om oppstart av planarbeid - lysing
4	U	15.12.2009	Jf. liste	Melding om oppstart av planarbeid - fortetting av hytteområde Frigardslia, Granvin herad
6	I	04.01.2010	Norges vassdrags- og energidirektorat	Varsel om oppstart-Reguleringsplan g.nr 113/1,g.nr114/2 - Frigardslia hyttefelt - Granvin Kommune
7	I	29.01.2010	Hordaland Fylkeskommune	Frigardslia hytteområde - Oppstart reguleringsplan - Granvin herad - fråsegn
8	I	11.02.2010	Fylkesmannen i Hordaland	Forenkla tilbakemelding på oppstart av planarbeid
9	I	03.03.2010	Frigardslia hyttevelforeining v/ Harald Borge	Merknad vedkomande reguleringsplanar i Olavstølområdet-oppstartsøknad reguleringsplan Frigardslia
11	I	15.05.2010	O. L. Tvilde AS	Planbeskrivelse for Frigardslia hyttefelt i Granvin herad

Aktuelle lover, forskrifter, avtalar m.m.: Plan- og bygningslova

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

I medhald av plan- og bygningslova § 12 -10, vedtek Granvin formannskap at detaljreguleringsplan for Frigardslia hyttefelt, jf kart, føresegner, planomtale og ROS-analyse, datert 15.05.10 vert lagt ut til offentleg ettersyn.

31.05.2010 Formannskapet

FS-040/10 VEDTAK:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke:

I medhald av plan- og bygningslova § 12 -10, vedtek Granvin formannskap at detaljreguleringsplan for Frigardslia hyttefelt, jf kart, føresegner, planomtale og ROS-analyse, datert 15.05.10 vert lagt ut til offentleg ettersyn.

FAKTA:

I kommuneplanen sin arealdel (2009) vart det opna for fortetting for seks hytter i Frigardslia. Området ligg inne som LNF-spreidd utbygging, og det er sett plankrav før utbygging kan godkjennast. Det skal takast omsyn til dyrka mark, kulturminne, landskap, vassdrag og det skal lagast ein ROS-analyse. Reguleringsplanen skal løyse behov for parkeringsplass og tilkomst, omtale løysingar for vatn og avlaup og utforming og storleik på hyttene i tråd med kommuneplanen. Den nye planen skal erstatte bebyggelsesplan for Frigardslia frå 2000.

Det vart meldt oppstart av planarbeidet i Granvin formannskap sak 63/09. Frist for tilbakemelding på oppstartsmeldinga var 26. januar 2010.

Det kom fire tilbakemeldingar på oppstartsmeldinga. Det er i stor grad tatt omsyn til innspel i planforslaget. Innspela er omtalt/kommentert under vurderingar under.

Ny detaljreguleringsplan for Frigardslia; planomtale, plankart, føresegner og ROS-analyse er no oversendt Granvin herad for utlegging til offentleg ettersyn.

I tillegg til dei 9 eksisterande hyttetomtene, samt ein eldre hytta innafor området, er det lagt ut 6 nye hyttetomter. Det er lagt til rette for felles sommarparkeringsplassar langs tilkomstvegen, til saman 23 plassar. Det er i tillegg regulert inn eit område for vinterparkering på Havås, eit areal som er nytta til vinterparkering allereie i dag. Det er lagt opp til å auke tryggleiken på tilkomstvegen gjennom å etablere fleire møteplassar i det brattaste partiet på veggen (Steinavegen).

Dei viktigaste prinsippa frå den gamle planen er vidareført. Hyttene skal ikkje ha innlagt vatn. Reinsing av gråvatn skal vere i samsvar med forureiningsforskrifta, og det er lagt opp til bruk av biologisk privet. Opplegg for biologisk privet og reinsing av gråvatn skal godkjennast av kommunen i eigen søknad.

Maks byggeareal på hyttene er auka frå 100 til 115 m² inkludert eit uthus på maks 15 m², i samsvar med kommuneplanen. I tillegg er det lempa noko på krav til byggemateriell, særskild i høve til taktekke. Det er likevel lagt opp til ei utbygging i tråd med lokal byggeskikk og høg estetisk kvalitet.

Det er utarbeida ein ROS-analyse som avdekker få risikomoment knytt til planområdet.

Det er Arne Johan Havås på vegne av grunneigarane som fremjer planforslaget. O. L. Tvilde AS er leigd inn som konsulent for å utarbeide planen.

VURDERING:

Følgjande innspel kom inn i samband med oppstartsmeldinga;

NVE; viser til generelle utgreiingskrav jf § 4-3 i PBL vedkomande risiko- og sårbarheitsanalyse. Vidare viser dei til www.skrednett.no og at snøskred kan vere ein aktuell problemstilling innafor planområdet, og at det bør nyttast fagleg kompetanse for å få dette utgreidd nærare (jf TEK § 7-32). Fareområda må innarbeidast i planen og visast som omsynssone og ha tilhøyrande føresegnar som sikrar tryggleiken. Motsegn kan påreknast dersom dette ikkje vert ivaretatt i planen.

Administrasjonen si vurdering; dei nye hyttetomtene er plassert i god avstand frå potensielt skredfarleg areal. Potensielt skredfarleg areal er lagt inn som fareområde i plankartet.

Hordaland fylkeskommune; har ikkje kjennskap til kulturminneinteresser innafor planområdet. Dei har difor ikkje merknader på noverande stadium av planprosessen.

Fylkesmannen i Hordaland; planarbeidet ser ut til å vere i tråd med overordna plan, og ser heller ikkje ut til å vere i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Dei viser til Fylkesmannen si heimeside og generell informasjon om planlegging og detaljeringsnivå i reguleringsplanar. Dei har ikkje merknader utover dette på noverande stadium av planprosessen.

Frigardslia hyttevelforeining; krev at det i samband med planprosessen vert utarbeidd eige planprogram, planomtale med tanke på trafikk, tilkomst, sommar- og vinterparkering, konsekvensutgreiing vedkomande drikkevasskjelder/avlaup/ureining.

Dei vil og at planføresegnene skal innehalde bestemmelsar om trafikk og parkering med krav om rekkefølgebestemmelsar, der det vert krav om ferdigstilling før frådelingsløyve. Krav til maks stigningstilhøve på tilkomstveg, og krav om utbetring av kritisk parti på vegen, og til slutt krav om biologisk privet med nullavrenning av brunvatn.

Administrasjonen si vurdering; sidan dette er ei mindre fortetting av eksisterande hytteområde og utarbeiding av ein ny detaljreguleringsplan i samband med dette, meiner ein at det ikkje er grunnlag for å krevje eit planprogram i samband med oppstart. Planen er og i samsvar med overordna plan, og ein meiner at omfang og konsekvensar av planen ikkje tilseier at ein skal krevje konsekvensutgreiing for planen. Vatn og avlaup skal etablerast innafor gjeldande lover og regler, og godkjennast av kommunen etter søknad. Dette er same prosedyre som gjeld for noverande hytteplanar i området.

Planen har tatt inn føresegner knytt til parkering og rekkefølgekrav knytt til dette. Den har og lagt opp til utbetringar av det brattaste partiet av tilkomstvegen med etablering av møteplassar.

Konklusjon

Alt i alt meiner ein at planen ivaretek dei fleste omsyn på ein god måte. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sin arealdel, og rådmannen vil difor tilrå at reguleringsplanen for Frigardslia vert lagt ut til offentleg ettersyn.