



Vang kommune

ArkivSakID: 17/333
JournalpostID: 21/1494
ArkivID: PlanID-2017004, K2-L12, PlanNavn-Krøssvølhaugadn bustadfelt, GBNR-37/1, PlanType-35
Saksbehandlar: Magnus Lajord

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
019/21	Hovudutval for utvikling	09.03.2021

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Krøssvølhaugadn bustadfelt

Vedlegg:

02.03.2021	1_Krøssvølhaugadn_plankart_280221	165972
02.03.2021	2_Krøssvølhaugadn_planføresegn_280221	165978
02.03.2021	3_Krøssvølhaugadn_planomtale_KU_280221	165974
02.03.2021	4_Krøssvølhaugadn_ROSanalyse_131220	165975
02.03.2021	5_VA_plan	165976
02.03.2021	6_Krøssvølhaugadn_VA_plan_kart	165977

Saksopplysningar

Planforslaget

Forslaget til reguleringsplan er utarbeidt av Utmarksplan AS v/Knut Vidar Svanheld på vegne av forslagsstiller Krøssvølhaugadn AS v/Øyvind Leine.

Planforslaget som ligg føre til behandling har fått plan-ID: 2017004 og består av:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 28.02.2021
- Reguleringsføresegn, datert 28.02.2021
- Planomtale med konsekvensutgreiing, datert 28.02.2021
- ROS-analyse, datert 13.12.20
- Plan for vatn- og avløp

Eigedomstilhøve

Heimelshavar for planområdet er Øyvind Leine (37/1).

Tilhøve til kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel sett av til LNFR-føremål. Planforslaget er ikkje i samsvar med overordna plan og det vart difor utarbeidt planprogram med krav om konsekvensutgreiing.



Kartutsnitt 1: Planområde markert med raudt

Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret 12.02.2019 i sak 02/19, og har lagt fylgjande føringar for kva ein særskilt skal utgreie i planforslaget.

- Vurdering etter naturmangfoldlova §§ 8-12
- Vurdering av vatn- og avløpsordning
- Tilhøvet til kulturminner
- Tilhøvet til friluftslivet
- Estetikk og byggeskikk, eksponering og vurdering av landskapsrommet
- Sikkerheitsmessige tilhøve
- Tilhøvet til transport
- Tilhøvet til landbruk

Det er elles i planomtala gjort vurderingar opp mot naturfare, barn- og unges interesser og den generelle bustadsituasjonen i Vang kommune.

Vurdering

Infrastruktur

Planforslaget legg opp til tilkomstveg frå E16 via Burmavegen(800meter) og Helinvegen(800 meter). Høgdeforskjellen er på vel 100 meter. Burmavegen er ein lokal veg med relativt lite trafikk. Den fungerer i dag som skuleveg både for dei som bur langsmed Ellingbøvegen og Klukkargardsvegen. Helinvegen er tilkomstveg til stolar på Helin og Smådalen, samt hytteområdet Grindafjell. Helinvegen har i snitt 10.000 passeringar i kvart år, der hovudtrykket er knytt opp mot helg og ferie i sumarhalvåret.

Planområdet på 30daa ligg relativt skjerma med tanke på visuell påverknad på landskapet. Ein vil ikkje sjå planområdet nemneverdig frå sentrum, og med hovudmøneretning langsmed høgdekoter og relativt mørke fargar på husa vil det heller ikkje bli veldig synleg på avstand. Området ligg i norvendt helling og det vil dermed ikkje bli særskilte solrefleksjonar frå vindauga ut mot bygda.

Risiko- og sårbarheitsanalyse

ROS-analyse som ligg vedlagt saka har identifisert 17 hendingar med *grøn* risiko, og ingen med *gul* eller *raud* risiko. To av desse er identifisert som alvorleg, men med lite sannsyn. Det er brann mellom bygningar og møteulykke i av/påkøyrslar. Vedr. brann er det sett byggegrense som skal hindre sprenging, og i av/påkøyrslar er det sett siktlinjer.

ROS-analyse er utarbeidd etter gamal mal. Då det ikkje er identifisert hendingar i gul eller raud risiko vurderer administrasjonen det til at dette er tilstrekkeleg, men vil fylgje opp i seinare planer at plankonsulentane nyttar ny mal.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med pbl. § 4-2 med tilhøyrande forskrift. Planforslaget fell inn under omfangskriteria og det er utarbeidd konsekvensutgreiing. Denne er ein del av planomtala. Føremålet med ei konsekvensutgreiing er å sirke at omsynet til miljø og samfunn blir vurdert tilstrekkeleg under førebuingane av planarbeidet, og at ein får eit oppdatert kunnskapsgrunnlag for å ta stilling til om planar og tiltak kan, eller ikkje kan, gjennomførast.

Det er samla åtte konsekvensar som er vurdert ihht. planprogrammet. Av desse er det ingen som er konkludert med negativ effekt, og det er difor berre utarbeidd ei løysing til planforslag. Det er likevel vurdert avbøtande tiltak for å redusere konsekvensane så mykje som mogleg.

Administrasjonen vurderer konsekvensutgreiinga til å vera tilstrekkeleg gjennomarbeidd og at den har vurdert konsekvensane som er påpeika i løpet av planprosessen.

Naturmangfaldlova

Ihht. Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndigheit, og vurderinga skal kome fram av avgjerda. For å ha eit godt kunnskapsgrunnlag for å vurdere konsekvensane av tiltaket, jf. § 8, er det gjort søk etter informasjon om førekomst av raudlistearter, framande artar, viktige naturtypelokalitetar i Miljødirektoratet sin naturbase og Artsdatabanken sine artskart.

I planområdet er det ikkje gjort slike funn, og administrasjonen vurderer at sannsynet for at det skal vere slike førekomstar her som liten. Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg til å fatte ei avgjerd, og at etablering av Krøssvølhaugadn bustadfelt ikkje vil medføre vesentleg skade for naturmangfaldet. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til bruk.

Samla vurdering

Administrasjonen meiner planforslaget er tilstrekkeleg vurdert og gjennomarbeidd. Det er store manglar på vatn- og avløpsplanen og forslagsstiller er orientert om at slik plan skal føreligge og vera godkjent før sluttbehandling av reguleringsplanen. Reguleringsplanen generelt sett har fleire positive verknader for kommunen. Krav til utgreiingar som er sett i planprogrammet og konsekvensane av desse er vurdert i planforslaget.

Planområdet ligg om lag 2,5km frå Vang sentrum og 1,7km frå Vang Barne- og Ungdomsskule og Vangshallen. Slik sett burde området vera attraktivt for familier med ungar i barnehage- og skulealder.

Utanom bustadfelt som kommunen sjølv har planlagt og utvikla, så har det vore lite av private planinitiativ som har til hensikt å utvikle bustadtomter for sal. I dette tilfellet ynskjer

Krøssvølhaugadn AS å etablere store naturtomter for sal. På tomt T1 er det allereie etablert hus på dispensasjon frå kommuneplanen, og tomt T2 og T3 er seld. Krøssvølhaugadn AS har og kjøpar på tomt T4 og T5 dersom reguleringsplanen blir godkjent. Den reelle auka i tomtereserve vil ved eventuell sluttbehandling berre bli ei tomt.

I Vang sentrum er det no to planinitativ for utvikling av bustadtomter i prosess. Krøssvølhaugadn bustadfelt og Fjellheim Panorama. Klukkargrende bustadområde er nyleg sluttbehandla med 8 bustadtomter og har kjøpar på fleire av desse, og det er reelt sett fem kommunale tomter som er ledige i Steintræet ovanfor sentrum. I kommuneplanens arealdel er det riktig nok område som er sett av til bustadføre mål, men fleire av desse har låge inne i kommuneplanen sidan 90-talet og er ikkje utvikla. Desse areala vil bli nøye vurdert ved neste revidering av kommuneplanen.

Det er ikkje positivt for det enkelte planområde at det samla bustadtilbodet i Vang sentrum blir for stort. Eit for stort tilbod vil kunne medføre lågare salstakt og dårlegare økonomi for det enkelte felt, samstundes som det kan bli regulert meir areal til bustadføre mål enn det som er naudsynt.

Pr. dags dato er det likevel stor etterspurnad etter bustader både til kjøp og utleige i Vang, og det samla bustadtilbodet blir av administrasjonen vurdert til og ikkje bli for stort. Dei ulike planforslaga, saman med dei eksisterande kommunale tomtene, har alle sine unike kvaliteter mtp. geografisk plassering, storleik, utforming og bruk. Dersom alle planane blir vedtekne regulert vil dette samla sett gje eit godt og variert bustadtilbod, og vonleg får ein fleire einingar til utleige for folk som ynskjer å *prøvebu* i kommunen før dei eventuelt tek steget til kjøp av eigen bustadtomt eller nøkkelferdig bustadhus.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor tilrår kommunalsjef for landbruk og teknisk at planforslaget Detaljregulering Krøssvølhaugadn bustadfelt med plan-ID: 2017004 sendast på høyring og leggst ut til offentleg ettersyn.

Framlegg til vedtak

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka, og legg Detaljregulering Krøssvølhaugadn bustadfelt med plan-ID: 2017004 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Vatn- og avløpsplan må utarbeidast på nytt og ettersendast til aktuelle partar før godkjenning i kommunen. Detaljreguleringa i si heilskap vil ikkje bli sluttbehandla før godkjent VA-plan føreligg.

Administrasjonen skal før sluttbehandling av planen sørge for at innhaldet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at evt. mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.

Hovudutval for utvikling 09.03.2021:

Behandling:

Som framlegget, samrøystes vedteke.

HU- 019/21 Vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka, og legg Detaljregulering Krøssvølhaugadn bustadfelt med plan-ID: 2017004 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Vatn- og avløpsplan må utarbeidast på nytt og ettersendast til aktuelle partar før godkjenning i kommunen. Detaljreguleringa i si heilskap vil ikkje bli sluttbehandla før godkjent VA-plan føreligg.

Administrasjonen skal før sluttbehandling av planen sørge for at innholdet i planen og framstillinga av den blir digitalisert og kvalitetssikra, og at evt. mindre suppleringar og justeringar blir gjorde.