



Vang kommune

ArkivSakID: 21/574
JournalpostID: 23/362
ArkivID: PlanID-2021001,
PlanNavn-
Børrenøse,
PlanType-35, K2-L12
Saksbehandlar: Magnus Lajord

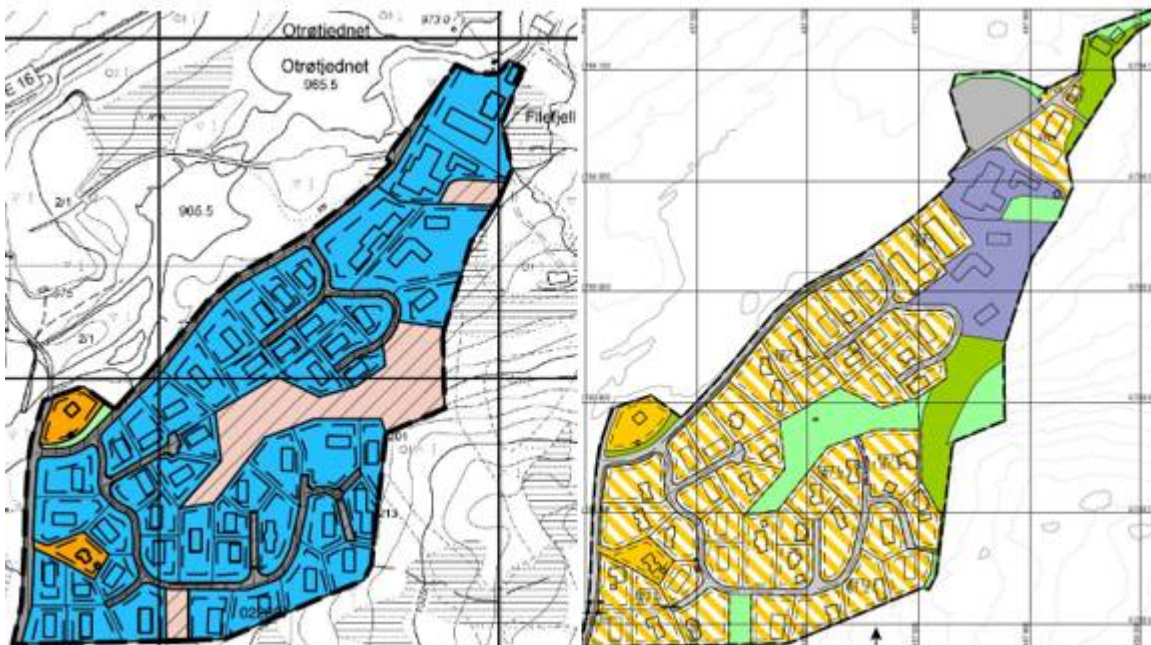
Saksframlegg

Saknr.	Utval	Møtedato
003/23	Hovudutval for utvikling	24.01.2023

Detaljregulering Børrenøse - planforslag til høyring og offentleg høyring

Saksopplysningar

Planområdet Børrenøse(planid: 2015005) var fyrst del av ein større reguleringsplan frå 1997, som både regulerte utbyggingsområder, skiheis og nedfartar. Planen frå 1997 sette krav om bebyggelsesplan for området nedanfor(sjå kartutsnitt til venstre). Denne bebyggelsesplanen vart vedteken i 2001 og regulerte det meste av området med næringsføremål. Bebyggelsesplanen har seinare vore revidert og siste revisjon var i 2015. Då vart ein stor del av området regulert til kombinert fritidsbustad og fritids- og turistføremål(sjå kartutsnitt til høgre). Innanfor planområdet er det 9 tomter som ikkje er bebygd, sammen med eit større areal avsett til fritids- og turistføremål.



Vedlagt planforslag er utarbeidd av AKC Arkitekter v/Egil Jacobsen mfl., på vegne av forslagsstillar Ole Kristian Sørli. Hovudforslaget i endringa er å legge til rette for eit større og eit mindre leilegheitsbygg vest for dei to etablerte leilegheitsbygga som ligg der i dag, samt fleire endringar av arealføremål og utnyttingsgrad.

Planforslaget som ligg føre til behandling har fått planid: 2021001 og består av:

- Plankart i målestokk 1:1500
- Reguleringsføresegn
- Planomtale
- ROS-analyse

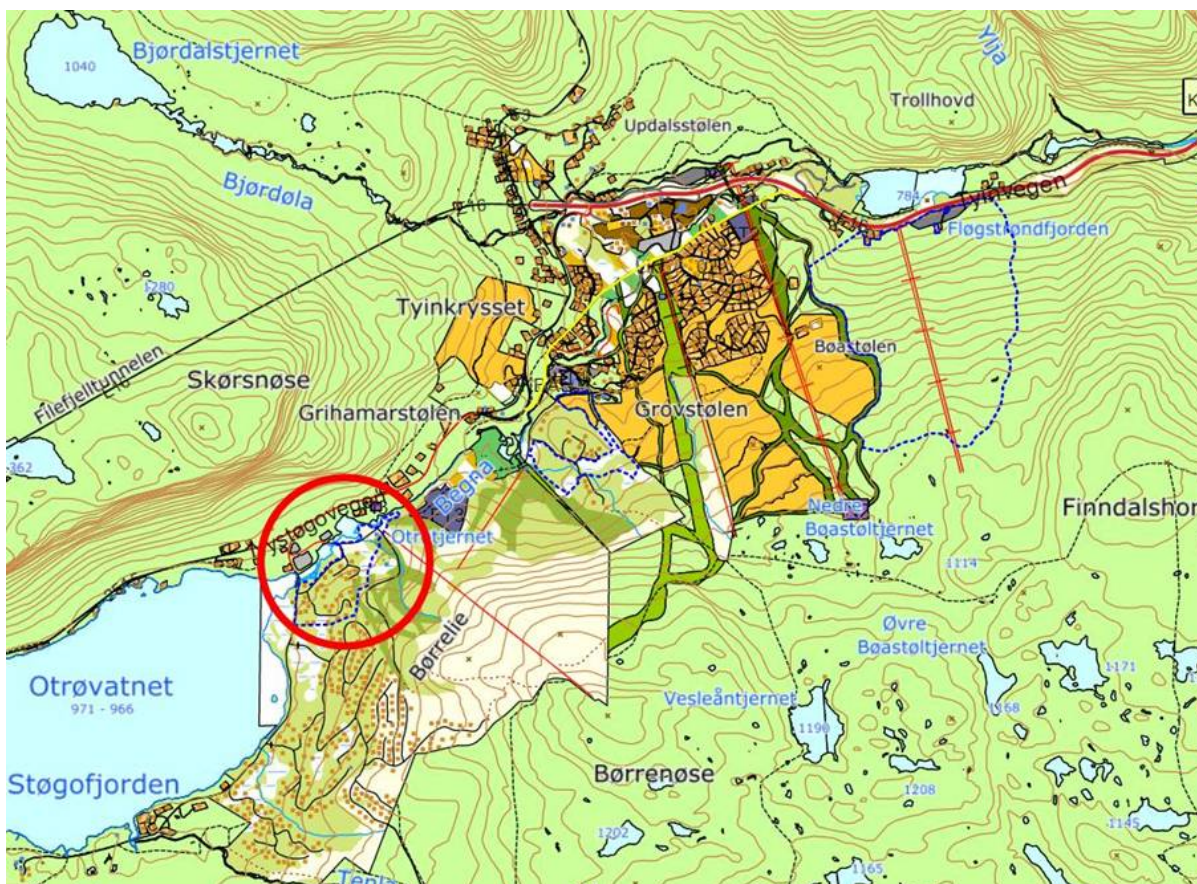
Samen med planforslaget ligg fylgjande:

- Samandrag innspel frå offentlege etatar, lag og foreiningar
- Samandrag nabomerknader
- Kartoversikt naboar med merknader
- Diverse vedlegg til nabomerknader

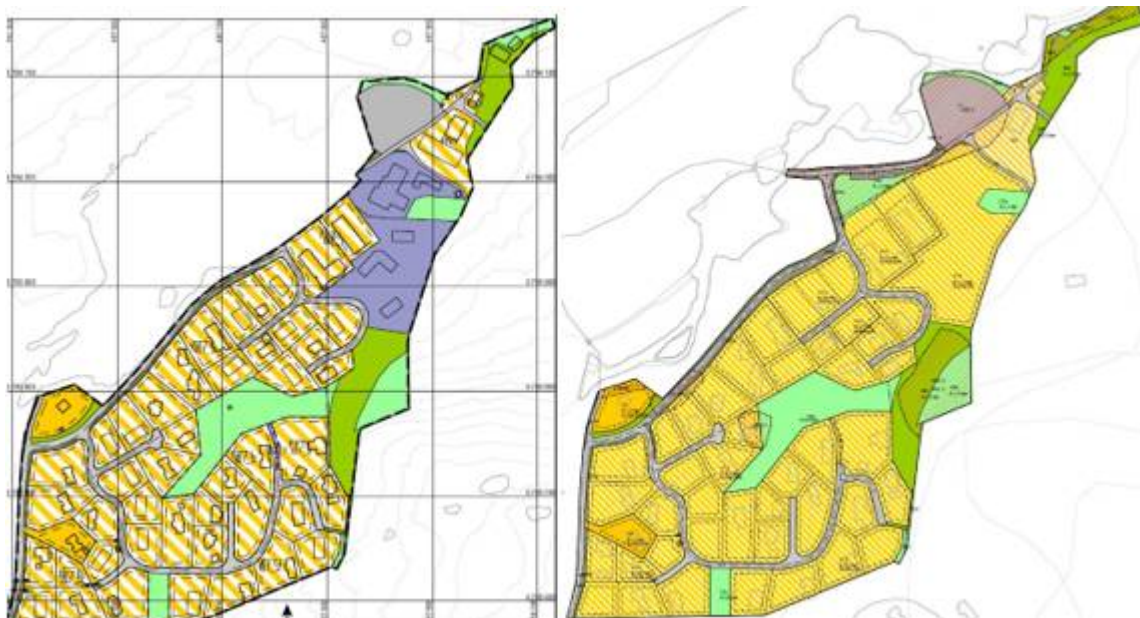
Tilhøva til overordna plan

Planområdet ligg innanfor kommunedelplan Tyinkryssset og er markert med raud ring i kartutsnittet nedanfor. Detaljreguleringane for Børrenøse og vidare vestover vart vedteke vidareført ved vedtak av kommunedelplanen(kdpl), og ikkje oppheva og regulert direkte i kommunedelplanen. Det ville ikkje vore føremålstenleg for desse planområda.

Det at planområda vart vidareført er likevel ikkje til hinder for planendringar innanfor allereie regulerte område, men ved utarbeiding av nye planar eller endring av eldre planar innanfor kommunedelplanområdet skal mellom anna føresegna til kdpl leggast til grunn samen med regionale og nasjonale føringar. Kommunedelplanen tek for øvrig elles ikkje konkret stilling til, eller regulerer, arealføremåla for planområdet Børrenøse.



Endringar frå gjeldande plan



I kartutsnitta ovanfor ser ein gjeldande plan til venstre og nytt planforslag til høgre.

Hovudendringane er fylgjande:

- Endre arealføremål på “lilla” område frå fritids- og turistføremål til kombinert fritidsbustad og fritids- og turistføremål (som det meste av planen er for øvrig).
- Samanslåing av dei tre tomtene i kartutsnittet nedanfor for å legge til rette for eit større leilegheitsbygg



- Utvide planområdet nord for eksisterande leilegheitsbygg, då store deler av parkeringa til desse leilegheitsbygga vart etablert på det som er regulert til grøntområde. I dei to minste kartutsnitta nedanfor ser ein realitetane i dag, medan det største kartutsnittet nedst syner forslag til ny regulering



-
- Utvide arealet til alpinanlegget litt austover for å sikre naudsynt areal til drift
- Fleire endringar knytt til utnyttingsgrad av dei ulike eigedommane og arealføremåla

Gjeldande plankart og føresegn(2015) ligg vedlagt saka.

Planprosess og innkomne merknader

Det vart gjennomført oppstartsmøte med kommunen i juni 2021, og forslagsstillar varsla oppstart av planarbeidet i mars 2022. Det har kome mange innspel og merknader frå overordna myndigheiter og naboar, der hovudvekta er frå dei næraste naboane som samla sett er særskilt kritiske til planforslaget og til at kommunen ikkje har stoppa planforslaget ved eit tidlegare tidspunkt.

Samandrag av innspel og merknader ligg vedlagt saka, der hovudmomenta er fylgjande:

- Kritisk til manglande føreseielegheit, og tillit til, kommunen med tanke på planprosessen og vedtaket som vart fatta for planområdet i 2015
- Kritiske til endringa som er føreslege på dei tre tomtene, då særskilt den store auka frå 25% BRA til 50% BYA
- Kritiske til den føreslegne høgda på det planlagde leilegheitsbygget, at dette vil ruve i terrenget og at det vil redusere utsikt for fleire og gje meir innsyn i eigne leilegheiter
- Meiner endringa bryt med eksisterande bygningsmasse for området, og at det blir ein vesentleg forskjell frå dei to leilegheitsbygga som er etablert i området
- Ønskjer sterkt ei vidareføring av gjeldande utnytting og utforming av arealet på dei tre tomtene

Det vart 09.01.2023 varsla to mindre utvidingar av planområdet – nord for eksisterande leilegheitsbygg og utviding av alpinanlegget i aust. Frist for merknader er sett til måndag 23.01.

Dersom det kjem innspel til desse to utvidingane innan fristen vil dei bli lagt fram i HU-møtet 24. januar.

Infrastruktur

Det er ikkje tilstrekkeleg vasskapasitet eller renskapasitet for vidare utbygging i området, og det føreligg ein byggestopp for heile kommunedepan Tyinkrysset inntil tilstrekkeleg renskapasitet på det kommunale reinseanlegget er etablert. For planområdet Børrenøse må og nytt høgdebasseng ved Grøvtølen på høgdekote 905 vera etablert og sett i drift, saman med overføringsledning frå Tørrisbrue til høgdebassenget, og frå høgdebassenget og vidare til Børrenøse. Dette for å kunne forsyne planområdet med tilstrekkeleg reint vatn frå det nye kommunale vassverket ved Fløgstrøndfjorden.

Tilkomstvegen frå fylkesvegen og til planområdet og til skiheisen er relativt smal, særskilt vinterstid, og etter kvart bør det vurderast om denne bør breiddast for å sikre ein betre trafikkflyt til og frå området. Det er førebels ikkje stilt slike krav i planforslaget.

ROS-analyse

Det er gjennomført ROS-analyse som har teke utgangspunkt i rettleiar frå DSB. Det er vurdert fem aktuelle risikotilhøve og ikkje-ønskje hendingar som kan gje konsekvensar for liv og helse, stabilitet og/eller miljø. Desse er:

- Flaum frå nedbørshending
- Snøskred/isras
- Bereevne og setningsforhold
- Trafikkulykker
- Bortfall av drikkevatn

Det er ikkje identifisert risikotilhøve som vurderast som uakseptable, eller som vurderast å påverke føreslegen bruk av planområdet på ein slik måte at risikoen vurderast som uforsvarleg. For dei hendingane som er vurdert som akseptabel risiko er det føreslege tiltak for oppfylgning.

Vurdering

Administrasjonen meiner planforslaget er tilstrekkeleg vurdert og gjennomarbeidd. Den største endringa knyter seg til dei tre hyttetomtene der forslagsstillar ynskjer å legge til rette for eit større leilighetsbygg. Auka utnytting og bruk av eit område som allereie er regulert og relativt utbygd løyser naturleg nok ut fleire interessemotsetningar, og det er ikkje vanskeleg å forstå at det blir reaksjonar frå naboar. Det er i innspela som har kome sterke og kritiske meiningar om planforslaget, og det føreligg ei klar forventning frå desse om at planforslaget blir stoppa i kommunen.

I "Rettleiar om planlegging av fritidsbustader(2022)" leggst det vekt på Meld.St. 13(2020-2021) Klimaplan for 2021-2030, der det blir framheva at kommunane bør nytte potensialet for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområde blir tekne i bruk. Fritidsbustader bør lokaliserast innanfor eller i nærleiken av eksisterande byggeområde.

Auka utnytting med potensielt 40-50 nye einingar i eit område som ligg sentralt til med tanke på alpinanlegget(gåavstand) er positivt både for området og for lokalt næringsliv. Det er og positivt med tanke på bruk av naturen samla sett i forhold til om ein skulle etablert 40-50 nye enkeltstående fritidsbustader i eit område som ikkje er regulert.

Sjølv om det blir ei stor endring frå enkeltstående fritidsbustader på dei tre tomtene, så vil leilighetsbygget bli ei forlenging av dei to leilighetsbygga som er etablert i området. Sjå illustrasjonar nedanfor. Det er og ynskje om fleire leilighetsbygg vidare austover mot alpinanlegget, slik at området etter kvart uansett vil endre noko karakter og utsjånad. Då skianlegget og fjellet Børrenøse blir liggjande i bakkant, så vil leilighetsbygg som blir plassert i dette området aldri blir synleg i horisont. Med bruk av jordfargar(dempa fargar) og mogleg torvtak, så vil sjølv eit større

leiligheitsbygg gli relativt greitt inn terrenget samen med eksisterande bebyggelse. Noko ein kan vurdere vidare i planprosessen er evt. justering av mønehøgde for ulike arealføremål i området.



Høg utnytting av dette området er og positivt med tanke på at tilkomstvegen frå fylkesvegen er relativt kort, og at ein ikkje må køyre gjennom etablerte fritidsbustadområder for å koma fram til parkering.

Kommunen gjer store investeringar på vatn og avløp i området, med mellom anna nytt høgdebasseng og nye hovudleidningar for vatn. 40 – 50 nye einingar med tilhøyrande tilknytningsgebyr vil vera positivt på sjølvkostrekneskapet til kommunen.

Fleire av innspela til varsel om oppstart er knytt til endring i utrekning av utnyttingsgrad, altså at ein går frå BRA til BYA. I alle nye reguleringsplanar som kommunen jobbar med, prøver ein no alltid å regulere utnyttinga av eit område med m²-BYA eller %-BYA (litt etter kva som eignar seg best) og gesims- og mønehøgde. Då får ein betre kontroll på samla "fotavtrykk" og høgder, og med det samla bygningsvolum. Det er ingen av dei regulerte tomtene som får redusert utnyttingsgrad ved å gå over til BYA.

Det er ikkje tvil om at auka utnytting av området vil redusere utsikt for fleire naboar, og at det vil bli fleire menneske og trafikk i området. I eit miljø- og klimaperspektiv er det likevel ikkje tvil om at det er fornuftig å bygge i høgda der det ligg til rette for det.

Administrasjonen meiner planforslaget er fornuftig med tanke på effektiv bruk av areal og at det visuelt sett blir bra utsjånad på det illustrerte leiligheitsbygget. Med stor usikkerheit i marknaden med høge byggekostnadar og stigande rente, så er det rimeleg å anta at energieffektive leiligheiter kan bli det som fleire har økonomisk grunnlag for å erverve.

Naturmangfaldlova

Jf. Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg 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 raudlisteartar, 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, då ei ny regulering og auka utnytting av planområdet Børrenøse ikkje vil medføre ytterlegare skade på naturmangfaldet enn i gjeldande reguleringsplan. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til anvending.

Med bakgrunn i vurderingane ovanfor vil administrasjonen tilrå at planforslaget Detaljregulering Børrenøse med planID: 2021001 sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Det skal i høyringsperioda gjennomførast eit ope møte for rørde partar for å informere om planforslaget og få innspel. Høvesvis eit fysisk møte, alternativt eit digitalt møte.

Framlegg til vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka og legg Detaljregulering Børrenøse med planID: 2021001 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Det skal i høyringsperioda gjennomførast eit ope møte for rørde partar.

Hovudutval for utvikling 24.01.2023:

Behandling:

Som framlegg til vedtak. Samrøystes vedteke.

HU- 003/23 Vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på vurderingane som er gjort i saka og legg Detaljregulering Børrenøse med planID: 2021001 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Det skal i høyringsperioda gjennomførast eit ope møte for rørde partar.