



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
025/20	Hovudutval for utvikling	19.05.2020

Detaljregulering Klukkargrende bustadområde - høyring og offentleg ettersyn

Vedlegg:

11.05.2020	1_Klukkargrende_plankart_280420	152998
11.05.2020	2_Klukkargrende_føresegn_280420	152999
11.05.2020	3_Klukkargrende_planomtale_280420	153000
11.05.2020	4_Klukkargrende_KU_280420	153001
11.05.2020	5_Klukkargrende_ROSanalyse_060420	153002
11.05.2020	6_Klukkargrende_VA_Plan_030420	153003

Saksopplysningar

Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for utvikling av eit nytt bustadfelt i Vang sentrum. Planen legg opp til å regulere åtte nye bustadtomter på gnr/bnr 42/1, der hovudintensjonen til forslagsstiller er å bygge nøkkelferdige hus for sal. Det er planlagt einebustader for familiar i etableringsfasa, og småhus/minihus for einlege og par som ynskjer seg eit alternativ til tradisjonelle leilegheiter og rekkehus. Som det kjem fram av planomtale, føresegn og konsekvensutgreiing er det i planforslaget sett klare føringar for korleis tomter og bygg kan utformast. Dette er gjort for å sikre god terrengtilpasning og eit heilskapelet arkitektonisk uttrykk, samt for å minimere den visuelle fjernverknaden av bustadområdet.

Planforslaget

Forslaget til reguleringsplan er utarbeidd av plankonsulentane Marius Waagaard og Torbjørn Tryti v/Taktil Arkitekter AS på vegne av forslagsstiller Klukkargarden Utvikling AS(KLU).

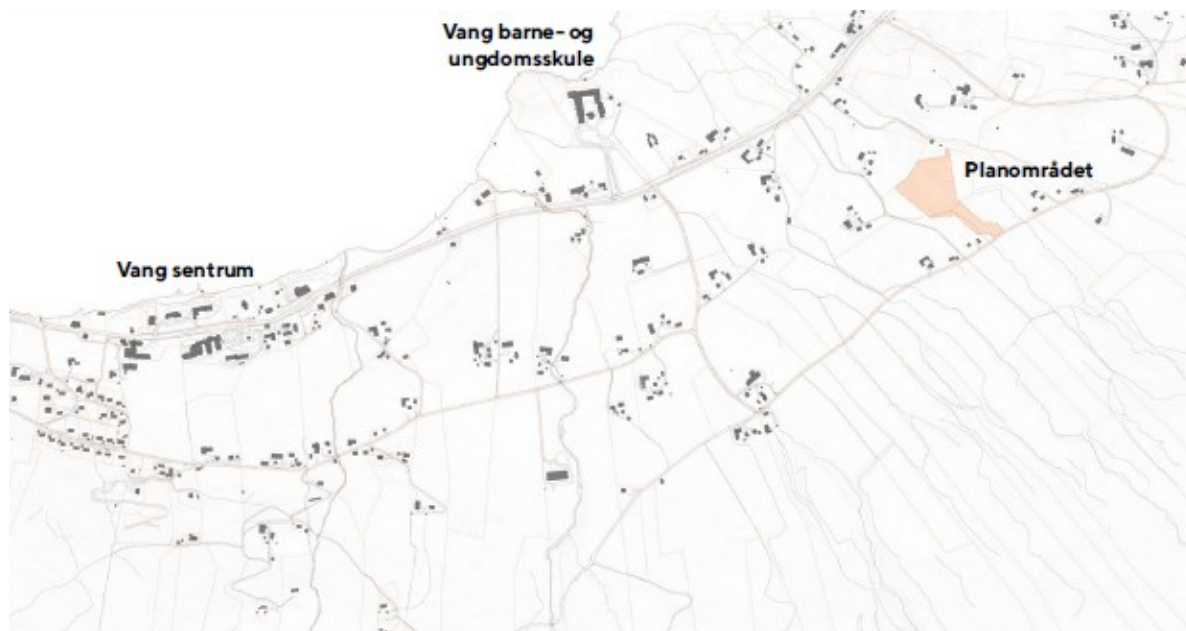
Planforslaget som ligg føre til behandling har fått plan-ID:2019001 og består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 28.04.2020
- Reguleringsføresegn, datert 28.04.2020
- Planomtale, datert 28.04.2020
- Konsekvensutgreiing, datert 28.04.2020
- ROS-analyse, datert 06.04.2020
- Plan for vatn- og avløp, datert 03.04.2020

Eigedomstilhøve

Heimelshavar for planområdet er Gro Stine Bøe (42/1).

Tilhøvet til kommuneplanens arealdel



Figur 1: Planområdet til høgre i bildet

Planområdet er i kommuneplanens arealdel sett av til LNFR-føremål. Planforslaget er ikkje i samsvar med overordna plan og det vart difor utarbeidd planprogram og konsekvensutgreiing. Planprogrammet låg ute til høyring i perioda frå 04.07.2019 til 20.08.2019, og det kom seks innspel som vart vurdert og innarbeidd. Planprogrammet vart fastsett i kommunestyret 13.12.2019 i sak 114/19, og har lagt fylgjande føringar for kva ein særskilt skulle utgreie i planforslaget:

- Jordvern og beitetilhøve med arealrekneskap
- Energi og miljø: Klimagassutslepp, energikjelder, forureining og vassmiljø
- Kulturminner
- Landskapsmessige verknader
- Ras- og flaumfare
- Transportbehov – skuleskyss, renovasjon, m.v.
- Kommunale tomtebehov.

Det er elles i planomtala gjort vurderingar opp mot føringar sett for utarbeiding av reguleringsplan i kommuneplanens arealdel, slik at det er lett å samanlikne desse. Fylgjande forslag til utforming og løysingar i planen, og grunngjevinga for desse, er svara ut under kapittel 4.4. i planomtala. Desse er:

- Funksjonsklassar, avkøyringar og byggjegrænse mot veg
- Byggje- og anleggstiltak mot vassdrag
- Universell utforming og krav til tilgjengelege
- Leike-, ute- og opphaldsareal
- Omsyn til eksisterande bygningar, kulturminner og kulturmiljø
- Parkering
- Utforming

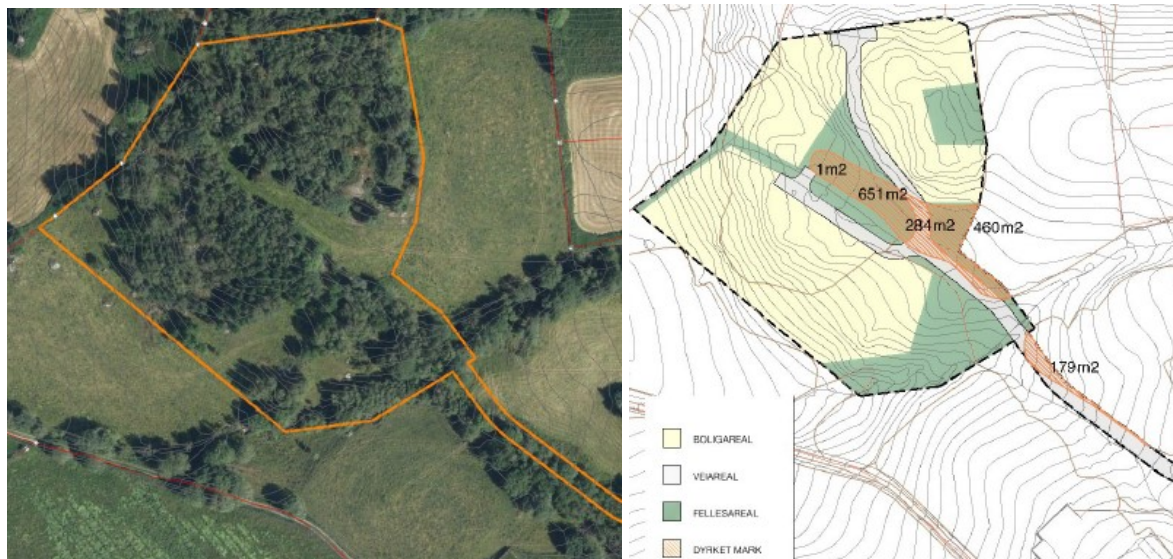
Vidare er det føreslege avvik frå fylgjande punkt i kommuneplanens arealdel for å sikre eit bustadområde med ein heilskapleg og stedstilpassa arkitektur:

- *Bustader skal ha ei klar lengderetning som fylgjer høgdekotene*
- *Bygg med møtetak skal ha hovudretning som fylgjer bygget si lengderetning*
- *Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader*
- *Mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 meter og gesimshøgde ikkje overstige 7,0 meter*

Grunngeving for avvika er nøye omtala og illustrert i planomtala under kapittel 6.4.

Tilhøvet til dyrka mark

I planen blir det føreslege omregulert 1,5daa dyrka mark. Om lag 0,46daa blir omregulert til vegareal, medan resterande areal blir føreslege regulert til fellesareal som er planlagt nytta til dyrkningsområde/parsellhagar for dei som skal bu i området. Nedanfor ser ein ortofoto av planområdet til venstre og omdisponeringa av dyrka mark til høgre.



Arealrekneskap

Det er utarbeidd arealrekneskap for planområdet som synleggjer omdisponeringa av dyrka mark, innmarksbeite og skog:

Overlapp mellom	Dyrket mark	Innmarksbeite	Skog av middels bonitet	Uproduktiv skog	Sum planområde
Adkomstvei	284 m ² 179 m ² 1 m ²	20 m ² 191 m ²	572 m ² 392 m ²	356 m ² 606 m ²	
	464 m²	211 m²	964 m²	952 m²	2 601 m²
Bolligareal	0 m ²	95 m ² 3 520 m ² 4 m ²	2 830 m ² 1 769 m ² 2 328 m ²	3 m ²	
	0 m²	3 619 m²	6 927 m²	3 m²	10 549 m²
Fellesareal	651 m ² 460 m ²	1 318 m ² 168 m ²	344 m ² 677 m ² 581 m ² 28 m ²	97 m ² 450 m ² 59 m ²	
	1 111 m²	1 486 m²	1 630 m²	606 m²	4 833 m²
Sum arealressurs	1 575 m²	5 316 m²	9 521 m²	1 571 m²	17 983 m²

Vurdering

Infrastruktur

Planforslaget legg opp til tilkomstveg frå Klukkargardsvegen. Det er utarbeidd vatn- og avløpsplan som synleggjer stikkleidningar, dimensjonar, påboblingspunkt og brannventil. Det er ikkje offentleg vatn- og avløpsnett til området, men rammeplan VA for Vang sentrum er

under utvikling med intensjon om å føre fram offentleg vatn- og avløp. Det er elles i planområdet sett av areal til renovasjon(felles avfallsanlegg) og trafostasjon.

Risiko- og sårbarheitsanalyse

Ros-analysen som ligg vedlagt saka har identifisert 15 hendingar med *grøn* risiko, og fem hendingar med gul risiko. Dei fem gule hendingane er:

- Masseras/skred(lokal risiko for steinsprang)
- Elveflaum
- Nedbør/overvatn
- Brann
- Vassforsyning

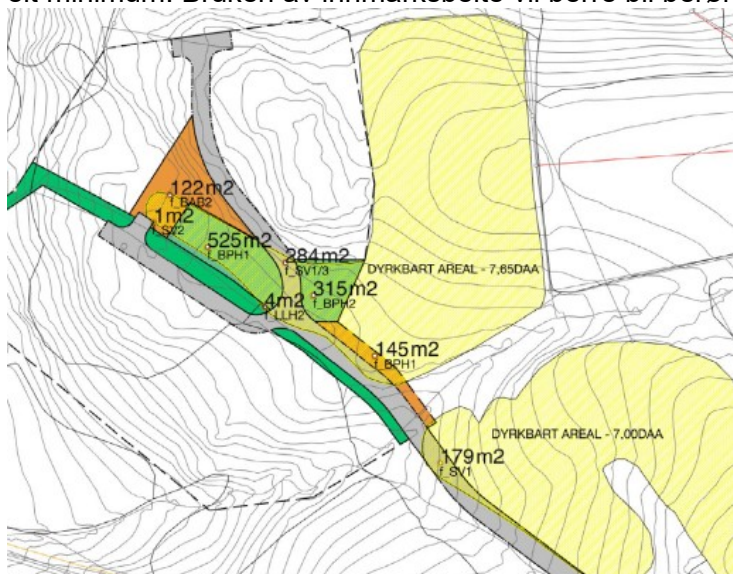
Kommunedirektøren vurderer at ROS-analysen synleggjer potensiell risiko for planområdet, og at avbøtande tiltak er tilstrekkeleg innarbeidd i planen.

Konsekvensutgreiing

Planforslaget er vurdert i samsvar med pbl. § 4-2 med tilhøyrande forskrift. Føreslege planforslag fell inn under omfangskriteria og det er utarbeidd konsekvensutgreiing. Då det kunn er utarbeidd ei løysing til planforslag er det omtala avbøtande tiltak der ein har negativ konsekvens. Det er samla 13 konsekvensar som er vurdert ihht. til planprogrammet, og av desse er 6 vurdert til *ubetydeleg konsekvens*, fire til *liten positiv konsekvens* og tre til *liten negativ konsekvens*.

Jordvern og beitetilhøve(liten negativ konsekvens)

Det er føreslege omdisponert 1,5daa dyrka mark. I visualieringa nedanfor ser ein kva føremål det er planlagt omdisponert til. Det er forsøkt å avgrense omdisponeringa av dyrka mark til eit minimum. Bruken av innmarksbeite vil berre bli berørt i mindre grad.



Areal-formål	Navn/funksjon	Dyrket mark (m²)
f_LLH2	Gøte	4
f_SV1	Adkomstvei	179
f_SV1	Adkomstvei	1
f_SV1/3	Adkomstvei	284
f_BPH1	Parsellhage	525
f_BPH2	Parsellhage	315
f_BAB1	Renovasjon og energi	145
f_BAB2	Fellesareal	122
Sum		1575 m²

Rasfare(liten negativ konsekvens)

Det er ikkje registert rasfare i planområdet, men det er lokalisert ei steinur som kan medføre fare for gnr/bnr 43/5 under anleggsperioda. Som avbøtande tiltak skal denne vurderast fortløpande og sikringstiltak skal settast i verk dersom det blir fare for steinane kan flytte på seg.

Kommunedirektøren meiner konsekvensutgreiinga er gjennomarbeidd og at den har vurdert alle konsekvensane som er påpeika i løpet av planprosessen. Det er omdisponering av dyrka mark som blir vurdert til å vera den mest negative konsekvensen. Ein stor del av den dyrka marka som blir føreslege omdisponert er ein tarm som strekker seg nordover i planområdet. Dette arealet har dårlig arrondering som dyrka mark, og er i planforslaget føreslege som

dyrkningsområde og parsellhagar. Kommunedirektøren meiner dei samla positive konsekvensane av planforslaget er klart større enn ulempene ved å omdisponere 1,5daa dyrka mark.

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 kommunedirektøren vurderer at sannsynet for at det skal vere slike førekomstar her som liten. Kommunedirektøren vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg til å fatte ei avgjerd, og at etablering av Klukkargrende bustadområde ikkje vil medføre vesentleg skade for naturmangfaldet. «Føre-var-prinsippet» i § 9 kjem difor ikkje til bruk.

Samla vurdering

Kommunedirektøren meiner planforslaget er godt gjennomarbeidd og at dette har fleire positive verknader for kommunen. Krav til utgreingar som er sett i planprogrammet og konsekvensane av desse er nøyte omtala i planforslaget.

Utanom bustadfelt som kommunen sjølv har planlagt og utvikla, så har det relativt sett vore lite av private planinitiativ som har til hensikt å utvikle bustadtomter for sal. I dette tilfellet ynskjer og KLU å utvikle og selje nøkkelferdige hus. Planområdet ligg om lag 2km frå Vang sentrum og berre 1,3km frå Vang Barne- og Ungdomsskule og Vangshallen. Slik sett burde området vera attraktivt for familier med ungar i barnehage- og skulealder.

I Vang sentrum er det no tre planinitiativ for utvikling av bustadtomter i prosess. I tillegg er det nokre kommunale tomter som er ledige i Steintræet og på Bøaflatadn. I kommuneplanens arealdel er det og område som er sett av til bustadføremål, men fleire av desse har låge inne i kommuneplanen sidan 90-talet og er ikkje utvikla. Desse areala vil bli nøyte 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 bustadføremål enn det som er naudsynt.

Pr. dags dato er det stor etterspurnad etter bustader både til kjøp og utleige i Vang sentrum, og det samla bustadtilbodet blir av kommunedirektøren vurdert til og ikkje bli for stort. Dei ulike planforslaga, saman med dei eksisterande kommunale tomtene, har alle sine unike kvalitetar mtp. geografisk plassering, storleik og utforming/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 utgreinga ovanfor tilrår kommunedirektøren at planforslaget Detaljregulering Klukkargrende bustadområde med plan-ID:2019001 sendast på høyring og leggast ut til offentlig ettersyn.

Framlegg til vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på kommunedirektøren sine vurderingar av naturmangfaldlova og vassforskrifta, og legg Detaljregulering Klukkargrende bustadområde med plan-ID: 2019001 ut til høyring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Kommunedirektøren 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.

Hovudutval for utvikling 19.05.2020:

Behandling:

Som framlegget, samrøystes vedteke.

HU- 025/20 Vedtak:

Hovudutval for utvikling støttar seg på kommunedirektøren sine vurderingar av naturmangfaldlova og vassforskrifta, og legg Detaljregulering Klukkargrende bustadområde med plan-ID: 2019001 ut til høyring og offentleg ettersyn etter plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-10.

Kommunedirektøren 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.