



Utv. saksnr.	Utval	Møtedato
37/2021	Formannskapet	03.06.2021

## Detaljregulering for Hoskelie - planendring - høyring og offentleg ettersyn

### Vedlegg

- 1 Plankart Hoskelia 20.04.21.pdf
- 2 Planbeskrivelse Hoskelie.pdf
- 3 Planbestemmelser Hoskelie.pdf
- 4 ROS analyse Hoskelie.pdf
- 5 5183392-Rapport-01 VA-plan for Hoskelie Hyttefelt E04 m vedlegg.pdf

### Saksframlegg:

Vågå kommune har 26.4.2021 motteke forslag til revisjon av reguleringsplan for Hoskelie. Planen er fremma av Norconsult AS på vegne av Hoskelie Vel som er forslagsstillar. Gjeldande reguleringsplan for Hoskelie vart vedteken 12.3.1999. Planområdet ligg i Sjodalen, aust for Sjoa elv og nord for Maurvangen camping. Planen omfattar 44 hyttefeste, som alle er bygt på.

I gjeldande reguleringsplan for Hoskelie er det ikkje opna for innlagt vann i hyttene, slik at det i dag er eit lågstandardfelt når det gjeld VA. Det er i gjeldande plan regulert ein fellesvinterparkerplass og føresegner opnar ikkje vinterbrøyting fram til hyttene.

### *Formålet med endring av reguleringsplanen*

Formålet med planrevisjonen er å legge til rette for oppgradering av standarden på hyttefeltet ved å opne for utbygging av VA-anlegg, regulere køyretilkomst heilt fram til kvar hytte og opne for vinterbrøyting. Forslagsstillar fremmer også forslag om å ta inn føresegner om gjerde i samsvar med kommuneplanens felles retningslinjer for dette.

### Planmaterialet

Innsendt planmateriale omfattar:

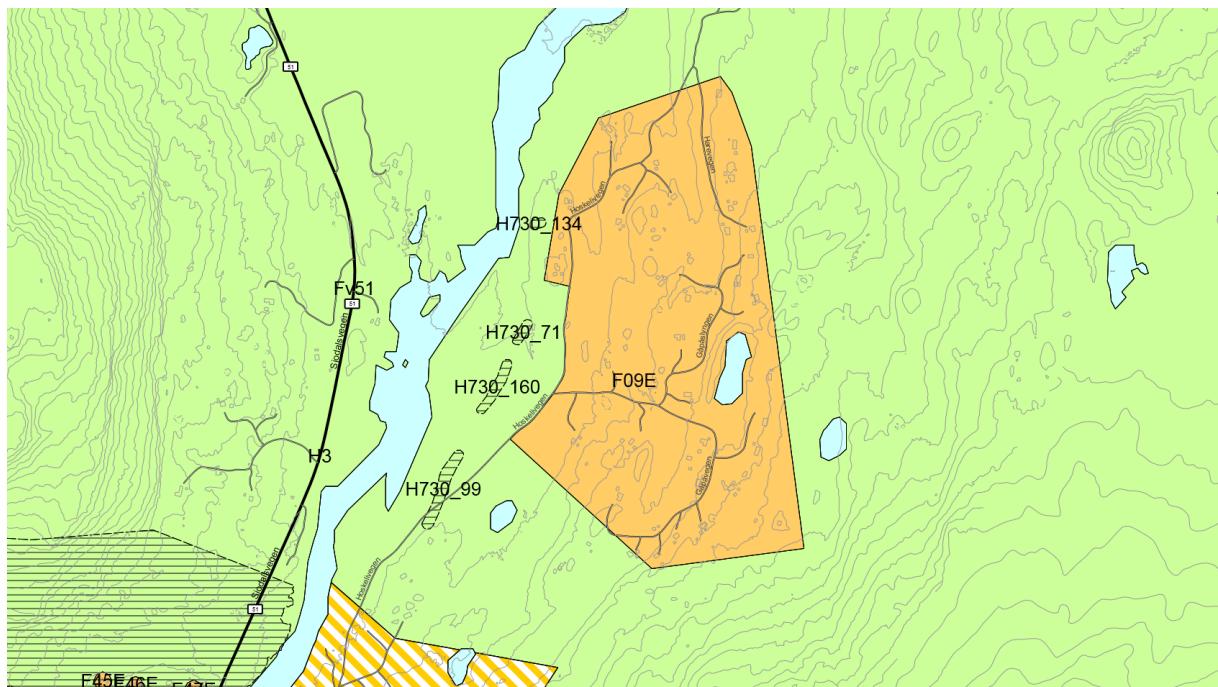
- Plankart

- Reguleringsføresegner
- Planomtale
- ROS-analyse
- Vatn- og avløpsplan for heile planområdet

*Planprosess og forholdet til overordna plan:*

Det vart gjennomført oppstartsmøte med Vågå kommune 22.5.2018. Forslagsstiller varsla oppstart av arbeid med reguleringsendring for området ved brev av 8.5.2019 og kunngjering i avis. Innkomne uttaler til varsel om oppstart med forslagsstiller sine merknader til desse, går fram av planomtalen.

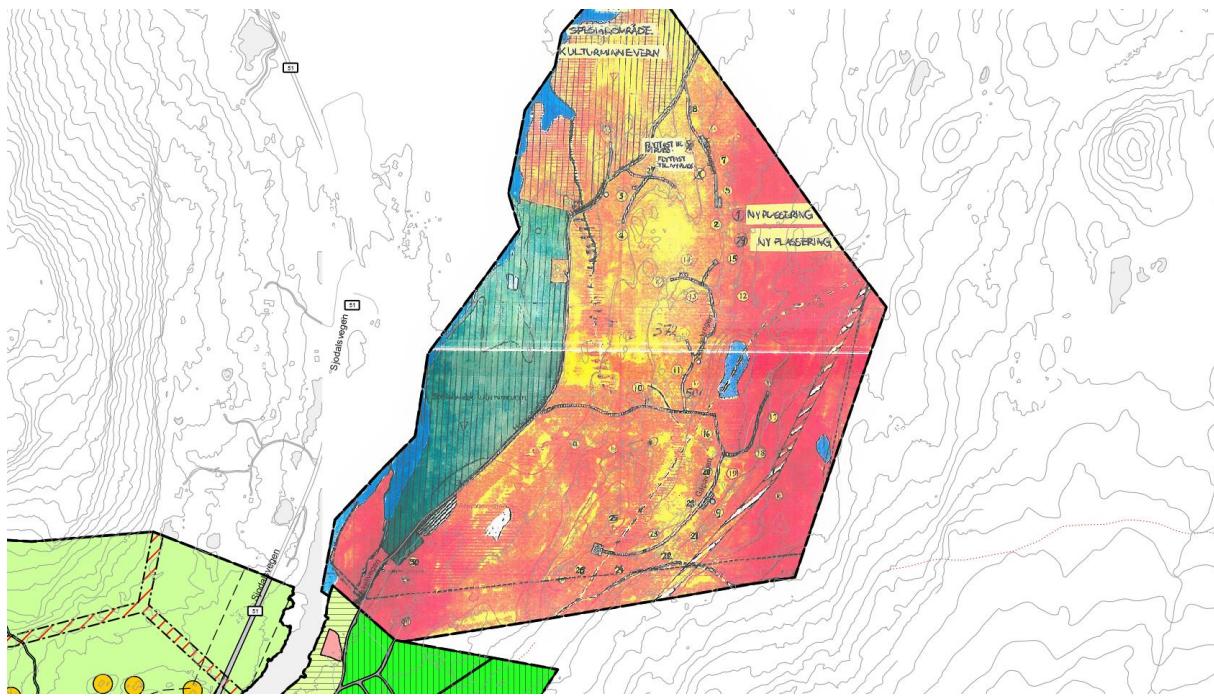
I kommuneplanens arealdel er ikke den sørleg del av det regulerte hytteområdet vist som eksisterande fritidsformål (F09E), men dette har ikke vore eit bevisst plangrep i arealdelen, og reguleringsplanen er ikke oppheva. Kommunen har lagt til grunn gjeldande reguleringsplan ved reguleringsendring og vurderer planforslaget å ikke vere i konflikt med kommuneplanens arealdel.



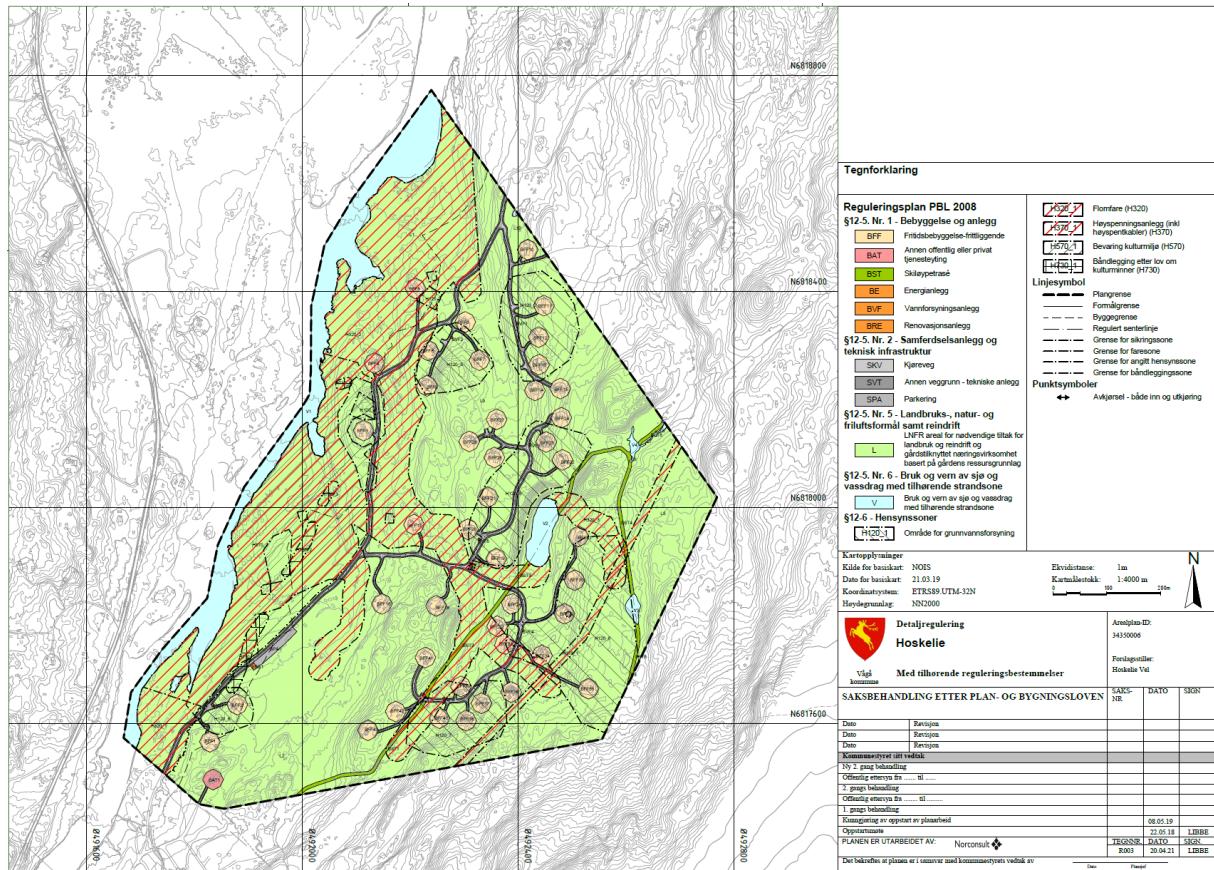
*Figur 1. Overordna plan, kommuneplanens arealdel*

Plansituasjon – reguleringsplan for Hoskelie

Gjeldande reguleringsplan for Hoskelie vart vedteken 12.3.1999. Denne planen opna ikke for vinterbrøyting, men la opp til brøyting fram til felles vinterparkeringsplass. Det har vore gjeve dispensasjon frå forbodet om vinterbrøyting og denne dispensasjonen gjeld nå fram til revidert reguleringsplanen er godkjent.



Figur 2. Utsnitt av plansituasjonen i området, reguleringsplannivå



Figur 3. Forslag til detaljregulering for Hoskelie, plankart

## **Vurdering:**

Det er positivt at reguleringsplan for Hoskelie er teke opp til revisjon. Gjennom planrevisjonen vil plansituasjonen for området bli oppdatert slik at det blir samsvar mellom reguleringsplanen og den faktiske arealbruken i feltet. Gjeldande reguleringsplan for Hoskelie er ein eldre plan og det er nokre avvik mellom plankart og faktisk plassering av enkelte festetomter. Revidert plan vil gje eit betre grunnlag for oppfølging av planen.

Alle festetomtene er utbygde. Planforslaget opnar ikkje for nye fritidseiningar. Planendringa dreier seg om å opne for vinterbrøyting, innregulering av stikkvegar til kvar hytte, samt opning for innlegging vatn i hyttene, dvs. høg standard.

Konsekvensar av planendringsforslaget er utgreidde i motteke planmateriale. Det er i planomtalen gjort vurdering av ulike forhold som er relevante i planen. Kommunedirektøren har nedanfor gjort ei vurdering av dei tema som er vurdert å vere mest aktuelle i planen.

## ROS-analyse

Risiko- og sårbarheitsanalyser (ROS-analyser) skal kartlegge mogleg hendingar og konsekvensar av desse for liv, helse, materielle verdiar og samfunn. Jf. Pbl § 4-3 skal slik analyse utarbeidast for alle planar for utbygging, og ta for seg alle ROS-forhold som er relevante for om arealet er eigna for dei utbyggingsformål planforslaget opnar for, - og også ta for seg eventuelle endringar i ROS-forhold som følgje av planlagt utbygging. Planforslaget skal ivareta dei ROS-forhold som blir avdekte i analysen. Fareområde og risikoreduserande tiltak skal gjerast greie for i tråd med teknisk forskrift og følgjast opp gjennom plankart og føresegner.

I ROS-analysen for Hoskelie er følgjande tema utgreidd (kap 5):

1. Flom
2. Vind/ekstremnedbør
3. Skog- og lyngbrann
4. Akutt forureining

Kommunedirektøren meiner ROS-analysen tek for seg dei tema som er mest sentrale i denne planrevisjonen.

Planforslaget opnar for etablering av nye separate VA-anlegg for innlegging av vatn og avlaup i fritidsbustadene i planområdet, i samsvar med tilrådingane i VA-planen. Kommunedirektøren har i planprosessen sett krav om at vurderingar av forureiningsfare må inngå både i ROS-analysen og i VA-planen. Dette gjeld særskilt område langs Sjoa og langs mindre bekkar/vassdrag som er utsett for flomfare. ROS-analysen inkluderer fare for forureining frå VA-anlegg som uønskte hendingar, vurdere sårbarheits- og risikoreduserande tiltak og synleggjer på kva måte dette må ivaretakast i plan. Ivaretaking av drikkevatn er viktig i samband med etablering av VA-anlegg. I plankartet det vist sikringssoner for drikkevatn. Når det gjeld flomfare er dette omtalt nærmere i eige punkt i saksframlegget.

## Flom – aktsemdområde og krava til avklaring av reell flomfare

Delar av planområdet er omfatta aktsemdområde for flom. Nye aktsemkart for flom kom hausten 2020 og omfattar større område enn tidlegare aktsemkart. På reguleringsplannivå er hovudregelen at reell fare skal vere utgreidd. Byggteknisk forskrift (TEK17) sine krav til tilfredsstillande tryggleik mot flom må kunne ivaretakast ved tiltak som utløyer slike krav.

Kommunen har søkt rettleiing frå NVE for klargjering av om det følgjer krav om vurdering av reell fare i ein planrevisjon som dette, der formålet ikkje er å legge til rette for bygging av nye fritidsbustader. NVE har i sine attendemeldingar til kommunen peikt på at det må gjerast flomvurderingar som er fagleg etterprøvbare. Det er ikkje tilstrekkeleg å legge til grunn kart som viser flomaktsemdområda og ein standard avstand som 20 meter frå elvekant. Krava i TEK17 må kunne ivaretakast innafor byggeområda i planen.

Attendemeldingar frå NVE, og den vidare dialogen kommunen har hatt med NVE for konkretisering av deira svar, har vore vidareformidla til forslagsstillar. Administrasjonen har vist til det må gjerast fagleg etterprøvbare flomfarevurderingar. Forslagsstillar Hoskelie velforeining hevdar at det ikkje ligg føre eit juridiske grunnlag for krav om kartlegging av reell fare jf. Rundskriv H-5/18 og at det i reguleringsplanar som ikkje omfattar forslag til utbygging eller fortetting, heller ikkje er krav om ROS-analyse og at det ikkje kan krevjast utgreiing av reell flomfare.

Da ingen er tent med at reguleringsplanprosessen stoppar, meiner kommunedirektøren at planforslaget kan høyrist slik at ein får fram høyningsinstansane sine formelle uttaler til planforslaget. Vesentlege manglar som heftar ved eit planforslag, må rettast av forslagsstillar.

I føresegnene for Faresone – flom (H320) pkt a) er det vist til at faresona er avgrensa ut frå flomaktsemkart samt 20 meter avstand på kvar side av bekkar vist i plankartet. Det ligg føre vasslinebereking som dekkar eit lite område av Sjoa i sørleg del av planområdet.

Forslag til førsegner set følgjande krav: "*Ny bebyggelse kan ikke oppføres innenfor flomsonen før området er tilstrekkelig sikret mot flom, jf, TK17 § 7-2.*"

Dette inneber at det ikkje kan oppførast tilbygg eller frittståande bygningar før det er dokumentert at tilfredsstillande tryggleik er ivareteke.

### Vatn- og avløp

Det er utarbeidd ein felles VA-plan for heile hytteområdet, og denne fagrappoen omfattar også hytter som ligg utanfor planområdet. Kommunen tek i denne plansaka berre stilling til forhold som gjeld for reguleringsplanområdet for Hoskelie. VA-planen er eit vedlegg til reguleringsplanen og følgjer planforslaget på høyring.

Det er i dag 7 borebrønnar som er felles vasspostar i Hoskelie hytteområde. Desse er vist i plankartet som punkt merka BVF. Område for grunnvassforsyning er i plankartet vist som sikringssoner for drikkevatn, og borebrønnar kan berre etablerast innafor desse sonene.

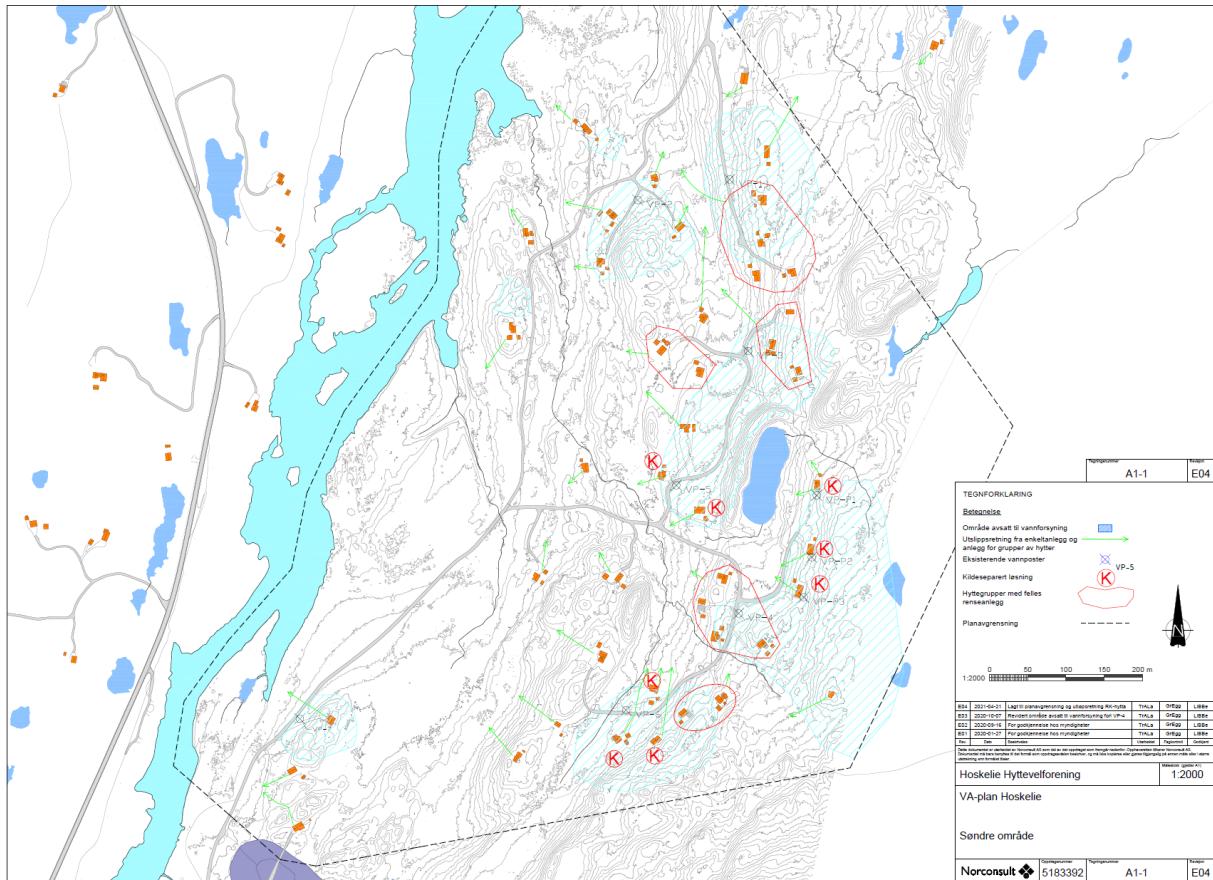
Planforslaget opnar for opparbeiding av private vatn- og avlaupsløysingar. Tilrådingane i VA-planen skal leggast til grunn ved søknader om utsleppsløype. Dette går fram av planføresegnene. VA-planen gjev tilrådingar i kapittel 4.3, 4.4 og 4.5 og tilhøyrande kart.

Tilrådde VA-løysingar legg opp til separate anlegg for den enkelte tomt eller fellesanlegg for grupper av tomter der det ligg til rette for det. Kart (figur 5) viser forslag til tilrådd løysing med plassering av utsleppsretning og soner for drikkevassforsyning

Reguleringsføresegnene for "Bebyggelse og anlegg" har i pkt k) om "Vannforsyning og avløpssystem" sett krav om at VA-plan skal leggast til grunn og vere førande for kva avløpsløysing den enkelte hytte kan ha. For hytter der grunnforholda ikkje er eigna for totalavløpsvatn, legg planforslaget opp til at det kan etablerast tett tank. Dette gjeld 8 hytter, og er vist med raud K som symbol i VA-kartet (figur 4).

For hyttegrupper er det er tilrådd felles anlegg, viser VA-planen (jf. kart vist i figur 5) utsleppsretning for fellesanlegg. Føresegnene må vere tydelege på at VA-planen si tilrådde løysingar må følgjast. Ut

frå dette meiner administrasjonen at i setning nr 2 i føresegn pkt k) om Vannforsyning og avløpssystem, må ordet "kan" erstattast med "skal", slik at setning nr 2 får følgjande ordlyd: "VA-planen angir hvilke grupper av hytter som skal ha felles infiltrasjonsanlegg og hvilke enkelhytter som må ha eget separat infiltrasjonsanlegg." Dette for å sikre at den som vil etablere anlegg først, må ta høgde for at dei andre kan knyte seg til seinare, og ikkje låse situasjonen for desse.



Figur 4: Kartvedlegg i VA-planen (vedlegg A) som viser tilrådd VA-løysing, utsleppsretning og soner for drikkevassforsyning.

### Sjoa som verna vassdrag og forholdet til vassressurslova

Sjoavassdraget er varig verna vassdrag, og omfattar hovudløpet Sjoa med sidevassdrag.

Grunnvassuttag som overstig 100 m<sup>3</sup> pr. døgn, og grunnvassuttag som påverkar lågvassføring i elver og bekkar med årssikker vassføring, kan vere konsesjonspliktig. Norconsult har gjort ei vurdering av dette i VA-planen og det er omtalt i planomtalen. Det er VA-planen vist til at forventa vassuttak er lågare enn 100 m<sup>3</sup> pr. døgn, slik at nye grunnvassuttag ved nye brønnnetableringar ikkje utløyser krav om konsesjon.

### Kjørevegar

Tilkomst til planområdet er via Hoskelivegen som tek av frå Fv 51. Det er i planforslaget regulert stikkveg fram til alle hyttene i området. I gjeldande plan er det ikkje vist kjøreveg heilt fram til alle hyttene, men ut frå dagens arealbruk har det i samband med bygging m.v. vorte kjørespor til mange av hyttene slik det går fram av flyfoto. Kjøretilkomst til hyttene og vinterbrøyta veg er ein føresetnad for innlegging av vatn. Kommunedirektøren har ikkje merknader til at det blir regulert veg fram til

hyttene som ligg innafor planområdet. Plankartet viser også forslag til innregulering av kjøreveg til hytte på gbnr 187/1/308, som ligg utanfor planområdet. Kommunen har tidlegare kravdfjerning/retting av kjørespor til denne hytta, og planforslaget kan ikke regulere inn vegtilkomst til denne hytta utover at det er mogleghet for parkering av bil innafor planområdet.



Fritidsbustad på gnr 187 bnr 1 fnr 308 (merka med blå sirkel) ligg om lag 250-meter utanfor plangrensa, i LNF-område. Hytta har i dag ikke godkjent kjøretilkomst. Plankartet kan ut fra dette ikke vise kjøreveg fram til plangrensa. Regulert kjøreveg til feste 308 må fjernast, men det må leggast til rette for parkering for feste 308 innafor planområdet

Figur 5: utsnitt av plansituasjon vedr. kjøretilkomst for hyttefeste 308 utanfor reguleringsplan

#### Naturmangfold

Slik kommunedirektøren ser det, er det gjort tilfredsstillende vurderinger etter §§ 8-12 i naturmangfaldlova i innsendt planmateriale, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert å vere godt nok. Kommunedirektøren viser til innsendt materiale og har ikke kommentarar utover dette.

#### Føresegner om gjerde og fritidshus

Planforslaget legg opp til føresegner om inngjerding som er i samsvar med kommuneplanen sine retningslinjer for oppføring av gjerde. Dette inneber at det blir opna for inngjerding med 50 meter gjerde.

Føresegnene er elles justert noko for harmonisering med føresegner for andre samanliknbare hytteområde i kommunen, noko som er nærmere omtalt i planomtalen. Når det gjeld føresegner om materialbruk og farger (pkt i) står det at "*Bygningene skal oppføres i tre og skal beises eller males i naturfarger.*" Kommuendirektøren tilrår at dette blir supplert med "*i den mørke delen av jordfargeskalaen*".

#### Friluftsliv, rekreasjon, barn og unge

Brøyting av kjørevegane i hyttefeltet vil føre til at skiløype i området krysser kjøreveg. Dette er ikke ideelt, men det er heller ikke vurdert å innebere vesentleg risiko eller ulempe slik forholda er på staden. Dei siste åra har det vore gjeve dispensasjon for vinterbrøyting av vegar i planområdet. Planendringa påverkar ikke barn og unge sine interesser negativt.

#### Kulturminne

Forslagsstillar har avklara med kulturarveininga i Innlandet fylkeskommune at det ikkje er behov for ny synfaring etter kulturminne, dvs. at undersøkingsplikta etter kulturminnelova skal vere oppfylt. Kulturminne i planområdet er vist i plankartet og ivareteke gjennom føresegner til planen.

### Landskap

Planforslaget har føresegner om utforming av bygg og grad av utnytting, i samsvar med føresegnehenvne i kommuneplanen. Det også lagt føringar for fargebruk samt bevaring av vegetasjon. Konsekvensar av graving av VA-trasear er vurdert i planomtalen, og det same gjeld opparbeidning av stikkvegar til hyttene. Vegtraseane vil bli eksponert ei området ved utbygging. Planen set krav til at dette skal skje på ein skånsam måte. Administrasjonen kan ikkje sjå at det er nødvendig å setje fleire krav til tiltak/aktsemd utover det som allereie er ivareteke.

### Oppsummering

Kommunedirektøren meiner forslaget til detaljregulering for Hoskelie kan leggast ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.

Ved gjennomgangen av planforslaget er det nokre mindre presiseringar/justeringar som tilrådast gjort i planforslaget før høyring. Dette går fram av punkta under

- a) Dagens felles vasspostar er i plankartet vist som punkt BVF1-7 i plankartet. Arealformålet BVF må i føresegnehenvne visast i oversikta over reguleringsformål og føresegnehenvne må supplerast med eit eige punkt om BVF.
- b) Pilsymbol for tilkomst vist i teiknforklaringa må takast ut da symbolet ikkje er brukt i planen.
- c) Plankartet og føresegner viser/omtaler same areal som både LNRF og L. Det må nyttast same omgrep slik at det er samsvar mellom plankart og føresegner.
- d) Føresegnehenvne må vise til områdenemningane i plankartet da dette gjer planen meir lesbar og eintydig.
- e) Forslag til regulert kjøreveg til hyttefeste gbfnr 187/1/308 som ligg om lag 250 meter utanfor planområdet må takast ut av planforslaget, men det må leggast til rette for parkering for fest 308 innanfor planområdet.
- f) Føresegnehenvne om materialbruk og farger (pkt i) blir supplert til: ...."Bygningene skal oppføres i tre og skal beises eller males i naturfarger i den mørke delen av jordfargeskalaen".
- g) VA-plan: alle kartvedlegg i VA-plan må vise gnr/bnr/fnr for kvar hytte slik at det er enkelt å orientere seg.
- h) I setning nr 2 i føresegn pkt k) om Vannforsyning og avløpssystem, må ordet "kan" erstattast med "skal", slik at setning nr 2 får følgjande ordlyd: "VA-planen angir hvilke grupper av hytter som skal ha felles infiltrasjonsanlegg og hvilke enkelhytter som må ha eget separat infiltrasjonsanlegg."
- i) Skrivefeil i føresegnehenvne må rettast (m.a. i føresegn om faresone for flom pkt a. manglar ordet "før" i siste setning.)

### **Kommunedirektørens si innstilling:**

Forslag til *detaljregulering for Hoskelie* med tilhøyrande planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Endringane omtalt i punkta a) – i) som går fram av i oppsummeringa i saksframlegget skal innarbeidast i planmaterialet før planforslaget blir sendt på høyring.

Detaljregulering for Hoskelie vil erstatte gjeldande reguleringsplan for Hoskelie.

**Formannskapet si behandling av sak 37/2021 i møte den 03.06.2021:**

**Behandling**

Samrøystes

**Vedtak**

Forslag til detaljregulering for Hoskelie med tilhørende planmateriale blir med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 lagt ut til offentleg ettersyn og sendt på høyring.

Endringane omtalt i punkta a) – i) som går fram av i oppsummeringa i saksframlegget skal innarbeidast i planmaterialet før planforslaget blir sendt på høyring.

Detaljregulering for Hoskelie vil erstatte gjeldande reguleringsplan for Hoskelie.