



Utv.saksnr	Utval	Møtedato
24/18	Formannskapet	08.05.2018

## **Forslag til reguleringsplan for Maurvangen vest for Mola - detaljplan - høyring og offentlig ettersyn**

### **Vedlegg:**

- 1 Reguleringsføresegner Maurvangen vest for Mola
- 2 10042018Regplan\_45-A3-L
- 3 Planomtale Maurvangen vest for Mola 10042018
- 4 ROS-analyse
- 5 Planprogram, fastsett 17102017
- 6 Notat - merknadsvurdering

### **Saksframlegg:**

Kommunen har 19.4.2018 motteke forslag til reguleringsplan, detaljplan, for Maurvangen vest for Mola. Planen omfattar område TB/L01 i kommuneplanens arealdel. Det er Nordplan AS som fremmer detaljplanen på vegen av Gjendebåten AS.

Nordplan AS varsla 12. juni 2017 oppstart av planarbeid med planprogram for detaljregulering for Maurvangen vest for Mola. Kommunen mottok 8.9.2017 forslag til planprogram frå forslagsstillar, med justeringar motteke 4.10.2017, til behandling og fastsetting i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-9. Formannskapet fastsette 17.10.2017, sak 81/17 planprogrammet.

#### *Forholdet til overordna plan*

Planområdet ligg innafor areal som i kommuneplanens arealdel er avsett til formål garasje/lager og tenestebustad (område TB/L01).

#### *Formålet med planarbeidet*

Formålet med planarbeidet er å detaljregulere eit område i gjeldande kommuneplan for etablering av garasjeanlegg med lagring av utstyr og tenestebustad for tilsette sesongarbeidarar tilknytt Gjendebåten AS. Planområdet ligg mellom Fv. 51 og Maurvangen og er i innsendt planforslag oppgjeve å vere 8,3 dekar.

#### *Planmaterialet*

Planmaterialet som er innsendt omfattar følgjande dokument:

- Føresegner

- Plankart
- Planomtale med konsekvensutgreiing
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)
- SOSI-fil

Øvrige dokument som følgjer planforslaget er:

- Planprogrammet, fastsett av formannskapet 17.10.2017 (vedlegg 5)
- Notat – merknadvurdering (vedlegg 6)

*Omfang av utgreiing av konsekvensar*

Utgreiingsomfang er omtalt i kapittel 4.2 planprogrammet. Planforslaget skal vere utarbeidd og utgreidd i samsvar med dette.

#### **«4.2 Utgreiingsomfang**

*Konsekvensutgreiinga skal vere ein integrert del av planomtalen. Eit samandrag med konsekvensar og føreslåtte, avbøtande tiltak blir innarbeidd i planomtalen.*

##### **4.2.1 Delrapportar som medfører analyse/ny granskning**

- *Nærmiljø og friluftsliv - naturområde og vassdragsnatur som er særskilt viktig for friluftsliv. Gjendeosen som nasjonalt reiselivsikon, og Sjoavassdraget som varig verna vassdrag.*
- *Støyberekning, jf. støyretningsline T-1442*

##### **4.2.2 Utgreiingstema som vurderast med eksisterande kunnskap og planlagde løysingar**

- *Beitebruk, jordvern - landbruksfaglege vurderingar, inkl. tamreindrift*
- *Planlagde tiltak blir vurdert etter reglane i Naturmangfaldlova §§ 8 — 12*
- *Krav til byggehøgder, form-, farge-, og materialval. Istandsetting og bruk av uteområde. Nærverknad og fjernverknad av landskapsbiletet, herunder skildring av visuell verknad av tiltaka med illustrasjonsplan og 3D-modellskisse av planlagde bygg.*
- *Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerheit, Fv. 51 (Statens vegvesen) og Hoskelivegen (Hoskelia hyttevelforening er høyringspart for Hoskelivegen) og*
- *VAO- og EL-tekniske forhold. Det skal greiast ut løysing for vassforsyning og avlaupshandtering for planlagt bebyggelse. Lokal løysing eller tilkopling til anlegget Besseggen fjellpark Maurvangen bygger ut vurderast som aktuelt. Det planleggjast ikkje handtering av septik frå båtane i dette anlegget. Straumforsyning, Eidefoss AS.*
- *Sette av areal for eksisterande turveg gjennom planområdet*
- *Folkehelse, barn og unge, funksjonshemma og eldre sine interesser, areal for eksisterande turveg*

##### **4.2.3 Ros-analyse**

*Det skal utarbeidast ei generell ROS-analyse for arealbruk i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap (DSB) sin rettleiar og sjekklister til fylkesmannen. ROS-analysen vil kartlegge sannsyn for uønskte hendingar som kan inntreffe. ROS-analyse er ei vurdering av potensielle farar for menneskjer, miljø, økonomiske verdiar og viktige samfunnsfunksjonar med fokus på:*

- *Eventuell verknad av vatn/vassdrag blir synleggjort*
- *Brannfare*
- *Handtering av avfall »*

### **Vurdering:**

I samband med oppstart av planarbeid og fastsetting av planprogram har rådmannen hatt fokus på landskap, nær- og fjernverknad av bygging da planområdet ligg på ei høgde i terrenget. I planomtalen er det, i samsvar med planprogrammet, gjort vurdering av dette og vist 3D-modellar av planlagde bygg. Reguleringsføresegnene set rammer for utforming av bygningane, byggjehøgde, materialval og fargeval. Maksimal mønehøgde for garasjebygg og tenestebustad er sett til hhv. 8 m og 6 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Eit garasjebygg for den type maskinar og utstyr som det er behov for

å lagre i samband med drifta av Gjendebåten AS, må ha såpass høgd for å tene formålet. Materialval og fargebruk vil vere viktig for å dempe den visuelle verknaden av bygningane i terrenget.

Forholdet til Sjoavassdraget og forureining er eit anna viktig plantema. Dette med bakgrunn i at øvre del av Sjoavassdraget er eit næringsfattig vassdrag, og derfor også sårbart for ytre påverknad. Jf. planprogrammet skal det greiast ut løysing for vassforsyning og avlaupshandtering for planlagde bygg. Av planomtalen punkt 5.4. går det fram at det ikkje er utført grunnundersøking utover synfaring og oppslag i lausmassedatabasen til NGU eit VA-anlegg må vere dimensjonert for 10 personekvivalentar (PE) og skal forsynast med vatn frå borebrønn.

Det går fram av planomtalen at Anlegg for reinsing av avlaupsvatn skal avklarast ut frå lokale forhold på staden, og at nærare grunnundersøking skal gjerast i samband med utarbeiding av utsleppssøknad. Ein viser til planomtalen punkt 6.8.2 og understreker at avlaupsløysing må oppfylle dei krav som går fram av forureiningsforskrifta, og at løysing vassforsyning må vere i samsvar med krav i drikkevassforskrifta. Rådmannen legg til grunn at VA-anlegg kan løysast innafør planområdet.

Rådmannen meiner med tilvising til Plan- og bygningslova § 27-1, § 27-2 og § 27-4 at føresegnene om rekkefølge må supplerast. Det må gå fram av planen at det ikkje kan delast frå areal eller gjevast byggeløyve innafør planområdet før det ligg føre godkjend utsleppsløyve og godkjent vassforsyning. Vidare meiner rådmannen det er viktig at det går fram av planen at anlegg for veg, vatn, og avlaup må vera etablerte og godkjende før det kan gjevast bruksløyve for desse.

I innsendt planforslag bygg planen fleire stader omtalt som «hytte». Rådmanen viser til at området i kommuneplanens arealdel er avsett til formål «garasje/lager og tenestebustad». Planforslaget må vere ryddig og eintydig i forhold til dette, slik at det går klart fram at planforslaget opnar for tenestebustad for tilsette, jf. Gjendebåten sitt framlagte behov om bumøglegheiter for sesongtilsette.

I planomtalen er det gjort vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Fylkesmannen sine innspel i samband med oppstart av planarbeidet i forhold til artar i området er vurdert av forslagsstillar. Vurderingstema som går fram av planprogrammet kap 4.2 elles er omtalt i planomtalen som følgjer planforslaget. Av ROS-analysen går det fram at DSB sin rettleiar er nytta ved utarbeiding av analysen, jf. planprogrammet.

### *Konklusjon*

Rådmannen tilrår at følgjande supplerings av føresegner om rekkefølge blir innarbeidd før planen kan leggest ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring:

- Tillegg, under punkt 5.1 i føresegnene: «*Det kan, med tilvising til plan og bygningslova § 27-1, § 27-2 og § 27-4, ikkje delast frå areal eller gjevast byggeløyve innafør planområdet før det ligg føre godkjend utsleppsløyve og godkjent vassforsyning.*»
- Tillegg, under punkt 5.2 i føresegnene: «*Anlegg for veg, vatn, og avlaup må vera utførte og godkjende før det kan gjevast bruksløyve.*»

Rådmannen tilrår, med tilvising til avsett arealformål i kommuneplanen, at omgrepet «hytte» blir erstatta av «tenestebustad» i alle dokument som følgjer planforslaget.

Med føresetnad om innarbeiding av punkta over meiner rådmannen at forslag til detaljplan for Maurvangen vest for Mola kan leggest ut til offentleg ettersyn og sendast på høyring.

## **Rådmannens innstilling:**

Med heimel i Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 blir forslag til detaljplan for Maurvangen vest for Mola lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring, etter supplerings/justering slik det går fram av punkt under.

Det blir gjort følgjande justeringar i føresegnene før offentlig ettersyn og høyring:

- a) Føresegnene pkt. 5.1 blir supplert med følgjande:  
*«Det kan, med tilvising til plan og bygningslova § 27-1, § 27-2 og § 27-4, ikkje delast frå areal eller gjevast byggeløyve innafor planområdet før det ligg føre godkjend utsleppsløyve og godkjent vassforsyning.»*
- b) Føresegnene pkt. 5.2 blir supplert med følgjande:  
*«Anlegg for veg, vatn, og avlaup må vera utførte og godkjende før det kan gjevast bruksløyve.»*
- c) Med tilvising til kommuneplanens arealdel blir omgrepet «hytte» erstatta av «tenestebustad» eller «bustad for sesongtilsette» i alle dokument som følgjer planforslaget.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 08.05.2018**

### **Behandling:**

Samrøystes

### **Vedtak:**

Med heimel i Plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 blir forslag til detaljplan for Maurvangen vest for Mola lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring, etter supplerings/justering slik det går fram av punkt under.

Det blir gjort følgjande justeringar i føresegnene før offentlig ettersyn og høyring:

- a) Føresegnene pkt. 5.1 blir supplert med følgjande:  
*«Det kan, med tilvising til plan og bygningslova § 27-1, § 27-2 og § 27-4, ikkje delast frå areal eller gjevast byggeløyve innafor planområdet før det ligg føre godkjend utsleppsløyve og godkjent vassforsyning.»*
- b) Føresegnene pkt. 5.2 blir supplert med følgjande:  
*«Anlegg for veg, vatn, og avlaup må vera utførte og godkjende før det kan gjevast bruksløyve.»*
- c) Med tilvising til kommuneplanens arealdel blir omgrepet «hytte» erstatta av «tenestebustad» eller «bustad for sesongtilsette» i alle dokument som følgjer planforslaget.