

Gøtz AS
Sæ 132

5417 STORD

Deres ref.	Arkivsakid-doknr:	2018001125 - 13	Saksbeh:	Sigrid Halldorsson	Arkivkode:	Dato:
	Journalpostid:	2019007446	Telefon:	53654666	Plan-2018002	15.05.2019

UTK- sak 032/19 Vedtaksbrev - 1. gongs handsaming av detaljreguleringsplan for Bråstøl

Vedlagt følger vedtak.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom frem.

Vennlig hilsen
For Samfunnsutvikling

Kristian Bondhus-Jensen
områdeleiar Samfunnsutvikling

Sigrid Halldorsson
Sakshandsamar



Styre, utvalg, komite m.m.	Møtedato	Saksnr
Utviklingskomite	08.05.2019	032/19

1. gongs handsaming for detaljreguleringsplan for Bråstøl

Dokumentnr	Tittel
386515	Illustrasjonsplan_Bråstøl
386516	Innspel etter varsel om oppstart_Bråstøl
386517	Plankart_Bråstøl
386518	Planskildring_Bråstøl
386519	Rapport etter arkeologisk registrering_Bråstøl
386520	VA-plan_Bråstøl
386702	Føresegner_Bråstøl

Rådmannens forslag til

vedtak:

1. I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Bråstøl ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.
2. Det vert sett følgjande rekkjefølgjekrav: Før det vert gjeve ferdigattest for fritidsbustadane skal BLK1 vera opparbeidd. Det skal lagast ein leikeplass med minimum tre leikeapparat eller ein leirplass med blant anna grillhytte.
3. Rådmannen får delegert mynde til å gjere mindre justeringar i føresegnene før offentlig ettersyn, for å sikre ei god og føreseieleg byggesakshandsaming.

08.05.2019 Utviklingskomite

Behandling:

UTK-032/19 Vedtak:

Samr. vedtak:

1. I tråd med plan- og bygningslova § 12-10 legg Utviklingskomiteen detaljreguleringsplan for Bråstøl ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.
2. Det vert sett følgjande rekkjefølgjekrav: Før det vert gjeve ferdigattest for fritidsbustadane skal BLK1 vera opparbeidd. Det skal lagast ein leikeplass med minimum tre leikeapparat eller ein leirplass med blant anna grillhytte.
3. Rådmannen får delegert mynde til å gjere mindre justeringar i føresegnene før offentlig ettersyn, for å sikre ei god og føreseieleg byggjesakshandsaming

Saka gjeld:

Bakgrunn

Tungesvik Prosjekt AS har engasjert Gøtz AS som plankonsulent for å utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for Bråstøl, som ei utvidinga av gjeldande reguleringsplan. Området er i hovudsak avsett til framtidig byggjeområde for fritidsbustad i kommuneplanen.

Føremålet med reguleringsplanen er å fortetta eksisterande hytteområde med 6 nye fritidsbustadar med tilhøyrande tilkomstveg og parkering. Det skal og lagast tilkomst for tre tomter som ligg i gjeldande reguleringsplan frå 2006.

Totalt legg planforslaget opp til 16 fritidsbustadar, der 13 har vinterbrøyta køyreveg, og 3 gangveg.

Planprosess og tilhøvet til gjeldande planar

Det var meldt oppstart av detaljreguleringsplanen 03.10.2018. No skal Utviklingskomiteen ta stilling til om planen skal leggast ut på offentlig ettersyn i minimum 6 veker.

Utvidinga er hovudsak i samsvar med reguleringsplan for Bråstøl (2006), og kommuneplanen sin arealdel, der området ligg som framtidig byggjeområde. To av dei nye fritidsbustadane vil verte liggjande delvis utanfor dette området. Plangrensa er difor utvida noko mot nord-aust.

Merknader til oppstart

Det er komme inn fire merknadar til planen etter varsel om oppstart. Dei fleste merknadane er relativt generelle. Merknadane, og planfremjar sine vurderingar av desse, er på side 32 i planomtalen. Rådmannen har ingen kommentarar til planfremjar sine vurderingar av merknadane.

Planframlegget i korte trekk

Planen er vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing, og planen skal ikkje konsekvensutgreiast. Planarbeidet skal derimot spesielt vurderer utnytting av området, veg/trafikksituasjon, fastetting av føremålsgrenser, og terreng- og landskapstilpassing.

Planområdet er på 62,3 daa og ligg om lag 6 km i frå Røldal sentrum. Fritidsbustadane BFF1, BFF2, BFF4 og BFF5 kan vera maksimalt 105 m² BYA i tillegg til uthus utan varig opphald på 15 m².

Fritidsbustadane i felt BFF3, BFF4, og BFF5 kan ha underetasje der terrenget tillet det. I delfelt BFF1 og BFF2 er det ikkje tillate med underetasje/ kjellar grunna omsyn til terreng- og landskapstilpassing.

Maksimal mønehøgde på fritidsbustadane er 6 meter over topp grunnmur.

Nye hytter skal passa best mogleg inn med dei eksisterande hyttene, samt det naturlege omliggjande landskapet.

Det er gjennomført ei arkeologiske undersøking i samband med planarbeidet, der det er funne ferdselsveggar og kolgroper. Dette er lagt som bandleggings- og sikringssoner i planen.

Rådmannen sin vurdering av planframlegget

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til fortetting i allereie eksisterande hyttefelt, slik at store uberørte fjellområde vert spart.

Rådmannen meiner området på Bråstøl er utnytta på ein god måte både med tomteplassing og plassering av køyreveg. Gangveg til tomtene i felt BFF2 er ei god løysing med tanke på terreng- og landskapstilpassing. Arealet som vert bygd ut er eit urørt område som i hovudsak består av bjørk, lyng og myrer. Området er ikkje nytta som friluftsområde for folk som er på tur. Det føreligg ikkje registreringar av verdifulle artar, naturvern eller andre naturverdiar som det må takast særleg omsyn til. Rådmannen meiner difor at den største delen av området er godt utnytta til hyttebygging.

Rådmannen er spesielt oppteken av terreng- og landskapstilpassing. Dei 6 nye fritidsbustadane, felt BFF3, BFF4, BFF5 og tomt 11 i BFF1, vil ikkje ha nokon fjernverknad eller gje vesentlege endringar i landskapet. Desse ligg gøymt i terrenget bak eksisterande fritidsbustadar. Mellom nye og eksisterande fritidsbustadar er det og ein rygg i terrenget.

Dei tre tomtene i felt BFF2, som ligg i gjeldande plan, ligg svært eksponert og vil gje ei vesentleg landskapsendring. Dei ligg høgt på ei hylle i terrenget over eksisterande fritidsbustadar. Fritidsbustadane vil vera spesielt synlege når ein kjem køyrande frå Røldal mot Valldalen. Rådmannen meiner difor at det er svært viktig med god estetikk og best mogleg terrengtilpassing for desse. For desse tomtene vil det difor ikkje vera tillate med kjellar/ underetasje. Dei skal liggje lågt i terrenget og ha mørke jordfargar. Rådmannen er positiv til at desse fritidstomtene har gangtilkomst, då ein køyrbar veg vil gi store og unødvendige terrengingrep og føre til ei negativ landskapsendring.

Det er ikkje tilrettelagde stiar eller skiløyper i umiddelbar nærleik til hytteområdet. For nye reguleringsplanar for fritidsbustadar vert det sett krav om opparbeiding av skiløyper og turstiar. Sidan dette området ikkje har eit samanhengande løypenett i umiddelbar nærleik, vil det difor vera naturleg at det vert sett andre krav til utbygginga. Det er heller ikkje opparbeida noko for barn og unge. Rådmannen meiner at det er viktig med nærmiljøområde og aktivitet, sjølv om området elles ligg i naturen og nær gode turmoglegheiter både sommar og vinter.

Rådmannen meiner spesielt barn og unde er viktig i planlegginga, og rår difor til å setje rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeplass med minimum tre leikeapparat eller leirplass med blant anna grillhytte, i BLK1, i hytteområdet. Dette er ei vidareføring frå gjeldande reguleringsplan, men ein konkretiserer rekkjefølgjekravet slik at ein sikrar etablering av leikeplassen som ein del av utbygginga.

Økonomiske konsekvensar:

Planen får ingen direkte og kjende økonomiske konsekvensar for kommunen. Det er felles/privat VA-løysing i området.

Uttale frå kommunale råd: (Eldreråd, Råd for funksjonshemma, Ungdomsråd)

Ikkje vurdert som relevant å innhente før offentleg ettersyn.

Risikovurdering:

Vedlagt ROS-analyse syner akseptabel risiko.

Saka sitt forhold til

Overordna planar og lovverk:

- a. kommuneplan – samfunnsdel: Kommuneplanen 2007-2019 Arealdelen
- b. aktuelle lover: Plan- og bygningslova

Folkehelse, livskvalitet og oppvekstmiljø

- a. klima, miljø og energi
 - b. verdiskaping og næring
- Ikkje relevant

Konklusjon:

Rådmannen er positiv til framlagt planforslag. Rådmannen tilrår at planen vert lagt ut på offentleg ettersyn i minimum 6 veker.

Saka skal ekpederast av:	Sakshandsamar
Særutskrift skal sendast til:	Alle relevante partar
	Arkiv