

# Årdal kommune

## Sakspapir

Saksnr	Utval	Møtedato
080/14	Formannskapet	21.10.2014
063/14	Kommunestyret	23.10.2014

**Sakshandsamar:** Stine Mari Måren      **Arkiv:** K2-L13      **Arkivsaksnr.** 13/349  
Elverhøi

### **Områdereguleringsplan for Mannsbergi og områdereguleringsplan for Torolmen nord Slutthandsaming**

#### **Saka gjeld**

Områdereguleringsplanane har vore ute til offentleg ettersyn, og kommunen har motteke fem merknader til planframlegga. Merknadane syner at planen ikkje reiser vesentlege utfordringar. Føreslåtte tillegg og justering er mindre vesentlege, og det er ikkje vurdert som naudsynt å legge planen ut til nytt offentleg ettersyn før vedtak.

Rådmannen rår til at planane blir vedtekne med dei tillegga og justeringane som går fram av rådmannen si tilråding.

#### **Bakgrunn**

Saka gjeld handsaming av merknadane og slutthandsaming av framlegg til *Områdereguleringsplan for Mannsbergi og Områdereguleringsplan for Torolmen nord*.

Planframlegga låg på bakgrunn av vedtak i sak FS-053/14 ute til offentleg ettersyn i perioden 07.07.14-29.08.14.

Planane er eit resultat av plansamarbeid mellom kommunen og grunneiar Nils Eirik Moen, og følgjer opp intensjonen i kommuneplanen med fortetting av hytteområda på fjellet. I planane er det til saman regulert inn 19 nye hyttetomter.

#### **Oppsummering av merknader til planframlegget**

Kommunen har motteke fem merknader til planframlegget. I tillegg har også Mattilsynet vore i dialog med kommunen og spurt spørsmål, men dei har ikkje kome med merknad til planen.

Det er ikkje sett fram motsegn til planen. Nedanfor er innhaldet i merknadane kort oppsummert. For ein meir detaljert gjennomgang av merknadane blir det synt til dokumenta i saka.

### Fylkesmannen i Sogn og Fjordane

Fylkesmannens landbruksavdeling og beredskapsavdelinga har ikkje merknader til planen. Miljøvernavingdelinga rår til at det blir innarbeidd to tillegg i føresegnene som gjeld natur og miljø. Det eine kravet er i samband med vegbygging der Fylkesmannen rår til at det blir stilt krav om bruk av tekniske løysingar (t.d kulvert) for å unngå større endringar for å endre hydrologien i området. Den andre tilrådinga er at det i føresegnene blir stilt krav om bruk av stadeigne massar som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.

### Statens vegvesen

Vegvesenet meiner det er for lite med ein felles parkeringsplass for begge planområda. Dei vil derfor kreve at Mannsbergi får eigen parkeringsplass. Dei vil også rår til å flytte parkeringsplassen som er regulert inn lenger mot vest for å få ein meir sentral plassering i høve korleis hyttene er spreidd. Vegvesenet krever også at frisiktsonene blir teikna inn i plankartet.

### Noregs vassdrags- og energidirektorat

NVE har ikkje avgjerande merknader til planframlegget.

### Sogn og Fjordane fylkeskommune, Kulturavdelinga

Kulturavdelinga har føreteke ein arkeologisk utgraving av området. Dei har ikkje ferdigstilt rapporten, men gitt skriftleg tilbakemelding 21.08.14 om funn og kva konsekvensar det må få for planane. Det ble gjort eit funn av ei kjerne i kvarts som gjer at tomtegrensa rundt H6 (tomt M4 på nytt plankart) bør justerast. Elles ble det ikkje gjort fleire funn i tilknytning til planområdet.

### Inger Kristin Flogard og Tom Lund

Flogard og Lund er eigar av tre festetomter, der ein er bebygd (E10) og to ubebygd. Tomtene er avmerka i reguleringskartet for Torolmen nord som eksisterande tomter (Tomtenummer er E10, H6 og H7 på plankart for utbyggingsplan for felt 12, planid 1424-2004003). Dei peiker på at dei ikkje ønskjer endringar knytt til eksisterande tomter og meiner at dei ubebygde tomtene er plassert feil i områdeplanen og må flyttast slik at tomtene er avmerka på kartet i samsvar med utbyggingsplanen frå 2004. Dei seier også at dei har funne tomtepinnar der det ikkje skal vere ei tomt etter plankartet.

## **Drøfting**

Fylkesmannen rår til at det bør innarbeidast to punkt i føresegnene om vegbygging og bruk av stadeigne massar i tråd med kravet frå Fylkesmannen. Rådmannen meiner at dette er viktige presiseringar som han rår til blir innarbeida i føresegnene.

Den fyrste delen av merkningen frå Statens vegvesen omhandlar parkeringsløysingar som er valt. Administrasjonen har vore i kontakt med sakshandsamar i Statens vegvesen og drøfta løysingane opp mot innhaldet i merkningen. Det er valt å regulere inn ein stor parkeringsplass i områdereguleringsplan for Torolmen nord av to grunnar som begge knytter seg til dei klimatiske tilhøve i fjellområdet på vinteren. Den eine er at det må vere ein viss storleik på parkeringsplassane for å unngå for rask gjenfyking på vinteren. Den andre er at topografien må vere slik at plassane ikkje ligg i le på noko vis, også dette for å unngå gjenfyking. Rådmannen meiner at det ikkje kjem godt nok fram i planomtalen under punkt 4.2 om parkering at det eksisterar mange kantparkeringsplassar på heile strekinga som det er lagt opp til at hyttene skal nytte seg av på vinteren, i tillegg til at ein opparbeider ein ny parkeringsplass. Rådmennene meiner dette er eit punkt som kan gjerast klarare i planomtalen.

Etter å ha drøfta saka med sakshandsamar i vegvesenet har vegvesenet sagt at dei ikkje har vidare merknader til løysinga som er valt.

Når det gjeld vegvesenets andre merknad om manglande frisiktzone har administrasjonen vore i kontakt med konsulenten som har teikna planframlegget. Konsulenten seier at frisiktsonene allereie er teikna inn på plankartet, men at det er vanskeleg å sjå dei pga kartets målestokk og den beskjedne storleiken på trekantane.

Kulturavdelinga rår til at tomt H6 i Mannsbergi blir justert for å unngå å at det automatisk freda kulturminne blir øydelagt under utbygging. Tomt H6 er tomt M4 på nyaste plankart justert etter utleggingsvedtak i formannskapet, sak 053/14. Rådmannen kontaktar sakshandsamar hjå kulturavdelinga for å få justert tomtegrensa etter planvedtak. Justeringa er ikkje vurdert til å berøre nabotomter eller andre interesser i planområdet. Basert på opplysningar frå fylkeskommunen om resultatet av meiner rådmannen det er uproblematisk å vedta planen før rapporten ligg føre.

Flogard og Lund peiker på at dei ikkje ønskjer endringar knytt til eksisterande tomter som dei eig. Flogard og Lund påstår at deira to ubebygde festetomter (H6 (gnr/bnr/fnr 10/1/65) og H7 (gnr/bnr/fnr 10/1/66)) ikkje er avmerka på same stad på områdereguleringsplanen som i utbyggingsplanen.

Rådmannen kan ikkje sjå at dette er tilfellet for H7. Denne tomta ligg ca 100 m aust for bebygd hyttetomt E7 (gnr/bnr 10/111) både i utbyggingsplanen og områdereguleringsplanen.

Rådmannen ser derimot at eksisterande tomt H6 er ikkje er nøyaktig nok avmerka i områdereguleringsplanen. Rådmannen rår til at sirkelen blir flytta slik at den avspeglar rette koordinat av punktfestet for festetomta 10/1/65.

Tomtepinnane Flogard og Lund viser til at dei har funne er utan betydning for saka. Det er ikkje regulert ei ny tomt i området der pinnane er funne, og det kjem derfor ikkje til å bli ei tomt der ved vedtak av plan. Flogard og Lund har målebrev der koordinatar er oppgjeve. Det er desse som skal nyttast når ein plasserer bygg i terrenget. Slik praksis har vore på fjellet er det lagt opp til at hyttene kan bli noko justert i forhold til terrengtilhøva i samband med byggesaka. Da vil naboar og grunneigar bli varsla slik at ein saman finn den best eigna plasseringa i tilknytning til området der tomta er teikna inn på plankartet. Områdereguleringsplanen får dermed ikkje konsekvensar for Flogard og Lunds hyttetomter.

Ingen av framlegga til tillegg til planane er vurdert som så omfattande at planen må leggest ut til nytt offentleg ettersyn etter vedtak i kommunestyret.

### **Økonomi**

Ikkje vurdert.

### **Tilråding**

Kommunestyret godkjenner i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova *Områdereguleringsplan for Mannsbergi og Områdereguleringsplan for Torolmen nord* med følgjande tillegg:

1. På plankartet til områdereguleringsplan for Mannsbergi skal tomtegrensa til tomt M4 i samråd med Sogn og Fjordane fylkeskommune justerast i tråd med arkeologisk funn etter utgraving.

2. På plankartet til områdereguleringsplan for Torolmen nord må sirkelen like vest for gnr/bnr/fnr 10/1/65 flyttast slik at den samsvarar med punktfestet i kartet.

3. I føresegnene blir følgjande lagt til (Tillegg i kursiv):

Føresegner for Mannsbergi

- Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*
- Under § 3.1– ny bokstav g) *Ved framføring av veg skal det veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*

Føresegner for Torolmen nord

- Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*
- Under § 3.1– ny bokstav g) *Ved plassering av atkomst til hyttetomt M11, M18 og M17 skal det leggjast vekt på at bekkekryssing skjer på ein mest mogleg miljøvenleg måte. Det skal veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*

4. Rådmannen får fullmakt til å formulere eit avsnitt i planomtalen under punkt 4.2 om korleis det er lagt opp til at vinterparkering for planområda skal løysast.

## **21.10.2014 FORMANNSKAPET**

Tilråding frå rådmann vart teke opp til røysting.

Røysting.

Tilråding frå rådmann vedteke samrøystes.

### **FS-080/14 VEDTAK:**

Kommunestyret godkjenner i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova

*Områdereguleringsplan for Mannsbergi og Områdereguleringsplan for Torolmen nord med følgjande tillegg:*

1. På plankartet til områdereguleringsplan for Mannsbergi skal tomtegrensa til tomt M4 i samråd med Sogn og Fjordane fylkeskommune justerast i tråd med arkeologisk funn etter utgraving.

2. På plankartet til områdereguleringsplan for Torolmen nord må sirkelen like vest for gnr/bnr/fnr 10/1/65 flyttast slik at den samsvarar med punktfestet i kartet.

3. I føresegnene blir følgjande lagt til (Tillegg i kursiv):

Føresegner for Mannsbergi

- Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*
- Under § 3.1– ny bokstav g) *Ved framføring av veg skal det veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*

Føresegner for Torolmen nord

- Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*

- Under § 3.1– ny bokstav g) Ved plassering av atkomst til hyttetomt M11, M18 og M17 skal det leggest vekt på at bekkekryssing skjer på ein mest mogleg miljøvenleg måte. *Det skal veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*
4. Rådmannen får fullmakt til å formulere eit avsnitt i planomtalen under punkt 4.2 om korleis det er lagt opp til at vinterparkering for planområda skal løysast.

## **23.10.2014 KOMMUNESTYRET**

Tilråding frå formannskapet vart teke opp til røysting.

Røysting.

Tilråding frå formannskapet vedteke samrøystes.

### **KS-063/14 VEDTAK:**

Kommunestyret godkjenner i samsvar med § 12-12 i plan- og bygningslova *Områdereguleringsplan for Mannsbergi og Områdereguleringsplan for Torolmen nord* med følgjande tillegg:

1. På plankartet til områdereguleringsplan for Mannsbergi skal tomtegrensa til tomt M4 i samråd med Sogn og Fjordane fylkeskommune justerast i tråd med arkeologisk funn etter utgravning.
2. På plankartet til områdereguleringsplan for Torolmen nord må sirkelen like vest for gnr/bnr/fnr 10/1/65 flyttast slik at den samsvarar med punktfestet i kartet.
3. I føresegnene blir følgjande lagt til (Tillegg i kursiv):
  - Føresegner for Mannsbergi
    - Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*
    - Under § 3.1– ny bokstav g) *Ved framføring av veg skal det veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*
  - Føresegner for Torolmen nord
    - Under § 2.1 – ny bokstav g) *Det er eit krav at stadeine massar blir brukt av som topplag på vegskråningar og til tilstelling rundt hyttene.*
    - Under § 3.1– ny bokstav g) Ved plassering av atkomst til hyttetomt M11, M18 og M17 skal det leggest vekt på at bekkekryssing skjer på ein mest mogleg miljøvenleg måte. *Det skal veljast tekniske løysingar (t.d. kulvert) for å unngå større endringar av hydrologien i området.*
4. Rådmannen får fullmakt til å formulere eit avsnitt i planomtalen under punkt 4.2 om korleis det er lagt opp til at vinterparkering for planområda skal løysast.

## Vedlegg

Dok.dato	Tittel	Grad	Dok.ID
03.09.2014	Fråsegn til føreslegen områderuleringsplan for hyttefelt Mannsbergi og Torolmen nord		183327
27.08.2014	Uttale - Offentleg ettersyn - Områderuleringsplan for Mannsbergi og Torolmen nord		182900
15.08.2014	Fråsegn til offentlig ettersyn - Områderuleringsplan for Mannsbergi og Torolmen nord		182218
12.08.2014	Innspeil til offentlig ettersyn - Områderuleringsplan for Mannsbergi og Torolmen nord		182056
03.07.2014	Rapport ROS_C02.pdf		180362
13.10.2014	20130526-01-R_original.pdf		180364
13.10.2014	Vegetasjonskartlegging Torolmen og Mannsbergi.pdf		180363
13.10.2014	Torolmen og Mannsbergi		180361
03.07.2014	Planomtale Torolmen nord og Mannsberg_rev E04_.pdf		180355
13.10.2014	Reguleringsplan_Torolmen nord A1-L.pdf		180357
13.10.2014	Reguleringsplan_Mannsbergi A1-L.pdf		180356
13.10.2014	Mannsbergi og Torolmen		180354
13.10.2014	Arkeologisk registrering - Torolmen		185674

## Uprenta vedlegg

Rapport frå arkeologisk registrering gjort av fylkeskommunen. Sjå mail frå sakshandsamar Orkelbog, datert 21.08.14 som er vedlagt.