



Nesbyen kommune

Arkivreferanse: 2021/1814-25

Saksbehandler: Jeanette Renée Kaspersen

Saksfremlegg

01202105, Einan 6 - områderegulering - 1. gangs behandling

Saksnr:	Utvalg	Møtedato
	Teknisk utvalg	

Saksdokument:

Vedlegg

- 1 **Planbeskrivelse Einan 6 21.12.2021.pdf**
- 2 **Regplan Einan6 211220.pdf**
- 3 **ROS-analyse Einan 6 20.12.2021.pdf**
- 4 **Bestemmelser Einan 6 20.12.2021.pdf**
- 5 **VA-plan.pdf**
- 6 **HB100.pdf**
- 7 **Einan6 naturmangfold Notat.pdf**
- 8 **Einan6 notat støy 20.12.2021 (1).pdf**
- 9 **Einan 6 - landkapsvurdering.pdf**
- 10 **TC101A 211220.pdf**
- 11 **TC101B 211220.pdf**
- 12 **TC102 211220.pdf**
- 13 **TC103 211220.pdf**
- 14 **TC104 211220.pdf**
- 15 **TD101 211220.pdf**
- 16 **TD102 211220.pdf**
- 17 **Ringvirkningsanalyse Nesfjellet.pdf**
- 18 **Trafikknotat Grasdokk krysset.pdf**

Saksopplysninger:

I tråd med kommunestyrevedtak 11.03.2021 sak 16/21er det utarbeidet en områdereguleringsplan for Einan 6. Det er åpnet for reguleringer i strid med overordnet nivå og denne planen avviker derfor fra overordnet plan. Bakgrunnen for planen er bl.a. behov for videreutvikling av attraksjonskraften til området som en helårsdestinasjon. Planområdet ligger sentralt i Nesfjellet og dette er det største

satsningsområdet i kommunen for helårsaktiviteter. Her finner man golfbane, alpinanlegg, stort nett av sykkelløyper, stier, langrensløyper. Det er laget masterplan for området av skidestinasjonsselskapet Ecosign og det er laget mulighetsstudier for hvilke servicetilbud, handelstilbud, bygningsmasse, bakker mm som kan etableres i området. Det er etablert stolheis i 2021/22 og man finner Hallingspranget som en av Nord-Europas lengste familievennlig sykkelsti i området. Det er videre planlagt gondol Skyway Hallingdal og denne er med på å løfte områdets attraksjonskraft og fremtidige muligheter for vekst. Det er også laget ringvirkningsanalyse for å kartlegge ringvirkning for lokalt næringsliv. Det jobbes også med en reguleringsplan for Einetjern og utvikle dette som et aktivitetsområde.

Einan 6, med sitt planområdet på om lag 1405 daa, vil knytte sammen utbyggingsområder og åpne for etablering av 18 hulls golfbane. Det skal videre bevare viktige kvaliteter for landskap, naturmiljø og friluftsliv. Stier og løypenett defineres tydeligere. I de fleste byggeområder vil det stilles plankrav slik at det må utarbeides en detaljreguleringsplan før utbygging kan skje, med unntak av golfbanen som kan etableres direkte etter denne områdereguleringsplanen.

Kommunen mottok planinitiativ 24.03.2021. Teknisk utvalg behandlet saken med inngåelse av avtale som stadfester planavgrensningen, formål med plan osv. Oppstart av planprogram ble varslet 23.06.2021. Det er avholdt regionalt planforum for saken 14.09.2021 og man stadfestet planprogrammet i teknisk utvalg 30.11.2021.

Det henvises til planbeskrivelsen som inneholder oppsummering av innkomne merknader så langt og planfremmers kommentarer til merknadene. Planen er så vidt omfattende at administrasjonen ikke finner det hensiktsmessig å repetere disse, men heller henviser til plandokumentene i sin helhet.

Overordnet plan:

Kommunedelplan for Natten og Tverrlie.

Økonomiske konsekvenser:

Å tilrettelegge for nye utbyggingsområder er viktig for opprettholdelse eller tilføring av arbeidsplasser i Nesbyen kommune. Utbyggingen vil være svært verdifull for en rekke næringer. I tillegg vil bruken av hyttene forventes å generere merinntekter for handelsnæringen i kommunen.

Miljøkonsekvenser:

Det fremgår av Naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene i samme lovs §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget i § 8: Søk i de offentlige registre viser funn av rødlistearter og nær truet naturlokalitet. Det forutsettes at planen tar hensyn til disse og at dette innarbeides når det skal lages detaljreguleringsplaner for delområdene.

Føre-var-prinsippet i § 9: Deler av området er avsatt til utbygging og det som er i strid med overordnet plan utredes nærmere i denne planen. Det anses positivt at man konsentrerer utbyggingsområder i tilknytning til eksisterende områder.

Økosystemtilnærming og samlet belastning i § 10: Den samlede belastningen på området vil øke som en konsekvens av planforslaget. Vi anser allikevel at utbyggingen ikke vil være en trussel mot det biologiske mangfoldet og det er foretatt diverse kartlegginger i dette planarbeidet som sikrer dette.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jfr § 11. Planforslaget legger ikke til miljøforringelse utover planlagte arealdisponeringer.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jfr § 12: Avløp skal føres på kommunalt renseanlegg. Planen stiller krav til bebyggelse og ivaretagelse av naturen rundt.

Ut fra kunnskapgrunnlaget som er kjent kan vi ikke se at det vil hinder for å gå videre med utbyggingsplanene i området. Det er ikke avdekket store utfordringer i planprosessen som er til hinder for dette.

Vurdering:

Einan 6 knytter Bøgaset sammen med Einan/Natten/Tverrlie områdene. Denne sammenbindingen er et resultat av at man har inngått avtale om utarbeidelse av områdereguleringen og planavgrensningen ble definert helt i start av arbeidet. Politisk er det besluttet at man skal regulere områdene sammen og administrasjonen har derfor ikke foretatt noen vurdering av eventuelle konsekvenser av denne sammenbindingen og lukking av korridor mellom områdene. For kommunen er det viktig at man åpner for etableringer av nye områder som vil gi økt vekst av bebyggelse. På den måten sikrer man nye abonnenter på vårt nye renseanlegg som straks skal bygges, og slik utvikling er også en av flere forutsetninger for at man gikk i gang med prosjektet nytt renseanlegg.

Bebyggelse:

Planen legger til rette for konsentrert fritidsbebyggelse i områdene BFK 1-3 som f.eks. leilighetsbygg, kjedede bygg, flermannshytter, tomannshytter og frittliggende fritidsbebyggelse. Maks mønehøyde er 12 m og utnyttingsgrad på 40 % BYA.

Planen legger til rette for frittliggende fritidsbebyggelse i områdene BFF 1-10 og disse skal utvikles i tråd med overordnet kommunedelplan for Natten og Tverrlie.

Planen legger til rette for utbygging av golfbane med tilhørende fasiliteter. Det forutsetter at sikkerhetsanbefalinger for golfbaner, utarbeidet av Norsk golfforbund, etterleves. Videre må byggegrunn og flomfare utredes.

Landskap:

Det er gjennomført en egen landskapsanalyse og det henvises til planbeskrivelsen pkt 3.3 for oppsummering. Her er planområdet delt opp i 4 delområder med forklaring på områdenes beskaffenhet.

Naturmiljø:

For å minimere skadepotensialet på naturmangfoldet er området kartlagt etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks for naturtyper i Norge. Det vises til planbeskrivelse pkt 3.4. Hovedfunn er 3 rødlistede arter og naturtypelokalitet som er en nær truet naturtype.

Friluftsliv (stier og løyper):

Se planbeskrivelse pkt 3.5. Her finnes merkede og umerkede løyper med differensiert grad av opparbeidelse. Det er en del sykkelløyper i området og Einan 4 planen forutsetter en sammenbinding av Einan 6 hva angår grønn struktur.

Kulturminner:

Se planbeskrivelse pkt 3.6: Det er totalt funnet 9 kulturminnelokaliteter. Det er 1 fangstlokalitet, 6 kullgroper, 1 jernvinneanlegg og 1 kullmile.

Landbruk:

Se planbeskrivelse pkt 3.7, 5.10, 5.11.1 og 5.11.2 : Deler av planområdet er vist som dyrkbart areal i Nibio.no. Området er i hovedsak dekt av skog med lav eller middels botanitet, noe snaumark og en del myrområder som ikke kan bebygges. Det er sau på beite i området. Det er ikke store tap av beitedyr i området pga rovdyr. Det forutsettes tydelige bestemmelser om gjerding for å holde eventuelle konfliktområder nede. Administrasjonen forutsetter at man ikke gjør tiltak som er til ulempe for beitenæringen.

Naturfare:

I planområdet finner man aktsomhetssone for flom tilknyttet vassdrag, se figur 20 i planbeskrivelsen. I område BFF5 og BFF9 er det to mindre overlappinger og her må reell flomfare utredes. Dette blir håndtert i detaljreguleringsplanen. For golfbanen er det noe usikkerhet knyttet til påvirkning av Trondrudåne. Dette må derfor spesielt utredes i byggesaken og man må sikre at utbyggingen av golfbanen ikke medfører ulempe for eksisterende bebyggelse og byggegrunn må sikres.

Nasjonalt villreinområde:

Det vises til regional plan for Norefjell- reinsjøfjell som ble vedtatt i fylkestinget i Viken 177.09.20. Villreinen i området har sitt opphav i en tamreinstamme og en liten besetning som ble gående etter nedslaktning i 1968. Senere ble det opprettet et leveområde for reinen. Stammen er i underkant av 600 dyr vinterstid. Bestanden har høy toleranse for menneskeskapte aktiviteter. Denne regionale planen definerer området i totalt 5 soner fra det strengeste vernet i fjellsonen til det mildeste vernet i utbyggingssonene. Se for øvrig planbeskrivelse punkt 3.9 og 5.11.3.

Vann og avløp:

Se planbeskrivelse pkt. 3.10 og 5.6. Det vises også til egen vann- og avløpsplan. Det er bygd ut felles vannforsyningsanlegg i Tverrlia VA drift As som dekker store deler av Tverrlie og noe i Natten. Kapasitet i anlegget er tidligere utredet av Asplan Viak og dette er nærmere vurdert i vann og avløpsplanen. Det er sikret området til nytt høydebasseng, vannbehandlingsområde og grunnvannsforsyning. Avløp vil gå til kommunens renseanlegg. Det vil bli etablert brannkummer i området og det forutsettes at veileder for Hallingdal brann- og redningstjeneste legges til grunn for dette arbeidet.

Trafikale forhold:

Det er foretatt ny trafikkanalyse i Grasdokkrysset datert 07.04.22 og denne analysen ligger vedlagt saken. Ut fra analysen ser man at krysset forventes å takle en økning med 5200 enheter.

Støy:

Se planbeskrivelse punkt 5.8. Det er foretatt støyanalyse som konkluderer med at det ikke er nødvendig å iverksette støytiltak for eksisterende bebyggelse.

Barn og unges interesser:

Per i dag kan man ikke se at området bærer preg av friluftaktiviteter, men dette forventes å endre seg etter at planen er vedtatt. Reguleringer tar hensyn til friluftslivet og dette er positivt for denne brukergruppen.

Dette er en stor områderegulering som åpner for store utbyggingsområder og det er stilt plankrav for delområdene. I denne saken velger administrasjonen å foreslå for teknisk utvalg at området legges ut til 1. gangs offentlig ettersyn i tråd med det innsendte forslaget. Etter høringen vil administrasjonen evt. vurdere behov for justeringer av forslaget.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til områdereguleringsplan for Einan 6 med planid 01202105 ut til offentlig ettersyn.