



Saksmappenr: 2019/837-12
Arkiv: 201909
Sakshandsamar: Camilla Trondsen Solli (WSP)

Saksframlegg

Valle kommune

Saksnummer	Utval	Møtedato
7/21	Plan og miljøutvalet	15.02.2021

Detaljregulering for Uppstad panorama - utlegging til offentlig ettersyn

Handsaming i Plan og miljøutvalet av sak 7/2021 den 15.02.2021:

Handsaming:
Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Plan- og miljøutvalet vedtek å legge planforslaget for Uppstad Panorama ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-3, på vilkår at det gjerast følgande endringar før slutthandsaming:

-Det skal etablerast ein moglegheit for å snu i enden av SKV2 i plankartet.

Planforslaget skal ligge ute til høyring i minimum 6 veker.

Kommunedirektøren tilrår:

Plan- og miljøutvalet vedtek å legge planforslaget for Uppstad Panorama ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, jf. § 12-3, på vilkår at det gjerast følgande endringar før slutthandsaming:

- Det skal etablerast ein moglegheit for å snu i enden av SKV2 i plankartet.

Planforslaget skal ligge ute til høyring i minimum 6 veker.

Saksutgreiing:

Samandrag/ konklusjon

Uppstad Panorama er ein del av gnr. 60 bnr.1 i Valle kommune og ligg i utkanten av Uppstadgrenda. Planforslaget legg til rette for åtte frittliggjande bustader med to tilkomstvegar, felles parkering, friområde og turveg.



Kommunedirektøren anbefaler at planen leggjast ut til offentlig ettersyn med vilkår at det etablerast ein moglegheit for å snu i enden av SKV2 i plankartet før sluttbehandling av planen.

Bakgrunn for saka

Uppstad Panorama er ein del av gnr. 60 bnr.1 i Valle kommune og ligg i utkanten av Uppstadgrenda. Planens hovudformål er å leggje til rette for bustadar. Forslagsstillar til planen er Halvard Homme på vegne av Tarald Rike.

Etter planinitiativ og oppstartsmøte med kommunen, blei det meldt oppstart av detaljreguleringsplanen for Uppstad Panorama 11.12.2019 med svarfrist 27.01.2020.

Myndigheit til å legge ut planer til offentlig ettersyn er gitt til plan- og miljøutvalet. Planforslaget behandlast nå for utlegging til offentlig ettersyn og skal ligge ute til høyring i minimum 6 veker, jf. Plan- og bygningslova § 12-10. I denne saka skal utvalet ta stilling til om planforslaget skal leggjast ut på høyring som rådmannen tilrår. Alternativt kan utvalet gjere endringar i planen før høyringa.

Det kom inn fem innspel til planen ved oppstart. Innspela er samanfatta og kommentert nedanfor:

Fylkesmannen i Agder:

Fylkesmannen påpeikar at det vart gjeve råd om ikkje å gjeve høve i kommuneplanen til denne spreidde utbygginga, og rådde til heller å stimulere sentrumsnære bustadar. Det må vektleggast omsynet til ras, skred, og naturfare, likeins landskapsomsyn og inngrep med fjernverknaden, naturmangfaldlova, klimatilpassing og vassforskrifta. Dessutan: ROS-analyse må også gjennomførast.

Kommentar frå administrasjonen:

Det er ikkje relevant med omkamp om lokasjonen. Planleggjar har ivaretatt utgreiingstema som fylkesmannen har påpekt.

DMF-Direktoratet for mineralforvaltning

Har ingen merknader til varsel om oppstart av detaljplanen

Kommentar frå administrasjonen:

Tas til etterretning.

Agder fylkeskommune:

Fører fram at det må vektleggast omsyn til landskap og inngrep, sol/skugge-analyse og tiltak i vassdrag. Vassforskrifta vert minna om og generell planrettleiing.

Fornminne treng ikkje avklarast særskilt da potensialet for funn er lågt. Meldeplikta må regulerast inn i føresegnene.

Kommentar frå administrasjonen:



Planleggjar har ivaretatt utgreiingstema som fylkeskommunen påpeker. Det er gjort visualisering som viser landskap, sol- og skygge, og sett krav i føresegner av landskapsomsyn. Meldeplikt er innteke i føresegner.

NVE – Norges Vassdrag og Energidirektorat

Eit generelt innspel som peikar på flaum, erosjon, skred, vassdrag og grunnvatn, energianlegg. Samt rettleiarar og sjekklister ved detaljplanlegging.

Kommentar frå administrasjonen:

Det som NVE peiker på, er utgreidde i planforslaget.

Anlaug Harstad, Granne

Granne peikar på at forslagsstillar alt har rive i sund starten på den gamle snarvegen frå Uppstad ned til Kåvenes, kalla Fiskevegen.

Kommentar frå administrasjonen:

I planarbeidet har det synt seg at vegen ikkje kan lokaliserast, ingen lokalkjende kan med sikkerheit seie kvar snarvegen eventuelt var. Tilkomstvegen inn i tunet kan vidareførast gjennom tunet til den eventuelt kan koplast til Fiskevegen nedanfor busetnaden, og med det oppretthaldast. Ein kan ikkje sjå at bustadane vil hindre ein slik tilkomst, og det er lagt til rette for turdrag mellom bustadsfeltet.

Planforslaget

Planforslaget blei revidert 04.12.2020, etter administrativ gjennomgang. Etter kontroll av dokumenter, måtte det gjerast enkelte rettingar i kartet og føresegner, og komplett planforslag blei motteken 22.12.2020.

Planforslaget består av eit plankart, føresegner og planskildring.

Plankartet legg til rette for åtte frittliggjande bustader med to tilkomstvegar, felles parkering, friområde og turveg. Rundt bustadene er det større områder regulert til LNF-I. Det er lagt inn omsynssone for teknisk infrastruktur med tanke på felles avløpsløyning. Ved Uppstadvegen er det avsett eit areal for felles avfallsanlegg, då ein ikkje ønskjer trafikk med avfallsbil inn i bustadfeltet.

Planføresegnene angir rekkjefølgesegner, krav til utforming av bygningar, utnytting og høgdar. Interne veger og parkeringsplass skal vere felles for bustadområdet.

Planutgreiinga beskriv planprosessen og planforslaget. Det er gjort vurderingar av landskap, terreng, bustadstyper og solforhold. I tillegg er det vurdert konsekvensar av planen. Det er gjennomført ROS-analyse som ein del av planutgreiinga. Det er gjort ein vurdering etter naturmangfaldlova § 8-12 i planutgreiinga, som viser at tiltaket ikkje vil føre til tap av viktig biologisk mangfald eller stri med Naturmangfaldlovenes føremål eller forvaltningsmål.

Formelt grunnlag



Området er sett av til bustadbygging i kommuneplanen for Valle. Planområdet vert avgrensa etter teig B3, der det er opna for utbygging av bustadtomter. Planarbeidet er i tråd med overordna plan, og det er ikkje stilt krav om konsekvensutreiing eller planprogram.

Planen ligg innanfor omsynssone for bygdeutvikling i Heieplanen. Omsynet til villrein er avklåra og her skal det prioriterast planar og tiltak som fremmar berekraftig bygdeutvikling. Planarbeidet er i tråd med Heieplanen.

Vurderingar og konsekvensar

Planforslaget er greitt gjennomarbeida for utlegging til offentleg ettersyn. Det er gjort gode vurderingar av landskap, arealbruk og terreng. Men det er ikkje lagt inn ein moglegheit for å snu i enden av SKV2. Dette må leggjast inn i planen for å sikre moglegheit for at bilar kan snu, og for å ivareta alminneleg vintervedlikehald. Om ikkje dette gjerast, kan det risikerast at bilar må rygge ut på Uppstadveien for å snu. Ein kunne tenkt seg at det løyser seg ved avkøyringa til bustadtomta i enden, men ein bør leggje til rette for dette i planen slik at det ikkje byggast på tomtene som hindrar ein moglegheit for å snu etter utbygging.

I tillegg bør det vurderast å plasserast avkøyringspilar i plankartet som viser avkøyring til kvar enkelt bustad.

Det leggjast til rette for ein moglegheit for felles renovasjonsløyising for bustadfeltet. Det er positivt at ein ikkje vil ha trafikk inn i tuna til bustadane med renovasjonsbil, men dette vil medføre at bebruarane må gå eit stykke med avfallet. Etter rekkjefølgføresegner skal renovasjonsløyising saman med andre tekniske planar godkjennast før utbygging.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planen leggjast ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10, jf. §12-3 på vilkår at det etablerast ein moglegheit for å snu i enden av SKV2 i plankartet før sluttbehandling av planen.

Valle, den 25.01.2021

Aud Sunniva Fuhr
kommunedirektør

Vedlegg:

- | | |
|---|------------|
| 1 | Plankart |
| 2 | Føresegner |
| 3 | Planomtale |