



SAKSFRAMLEGG

Utval	Møtedato	Utvalsak
Plan- og miljøutvalet	30.10.2024	121/24

Framlegg til detaljregulering for Flåmyrane III, del av 99/1 og 99/346 i Vågslid, planID 20220001 - 1. gongs handsaming

Vedlegg

- 1 Planomtale
- 2 Framlegg til føresegner
- 3 Framlegg til plankart
- 4 Skredfarevurdering for Flåmyrane III
- 5 ROS-analyse for Flåmyrane III
- 6 C-teikningar
- 7 Klimagassrekneskap
- 8 Konsekvensutgreiing naturmangfald og boreal hei
- 9 VAO-plan for Flåmyrane III
- 10 Vedlegg til VAO-plan - Avrenningsprinsipp overvatn
- 11 Vedlegg til VAO-plan - Planteikning VA
- 12 Vedlegg til VAO-plan - Dekning hydrantar
- 13 Revisjonslogg Flåmyrane III september 2024
- 14 Fylgjesskriv frå tiltakshavar
- 15 Arealstrategiar KPA Vinje - vedteke i kommunestyret 16.04.2024, sak 5224
- 16 Kommunedirektøren sine framlegg til endringar i føresegner
- 17 Kommunedirektøren sine framlegg til endringar i plankartet

Dokument i saka

[Kommunedelplan Vågslid](#)

Referat frå oppstartsmøte datert 05.12.2022

Varsel om oppstart datert 24.01.2023

Tilleggskunngjering – varsel om utvida planområde, datert 04.06.2024

Bakgrunn

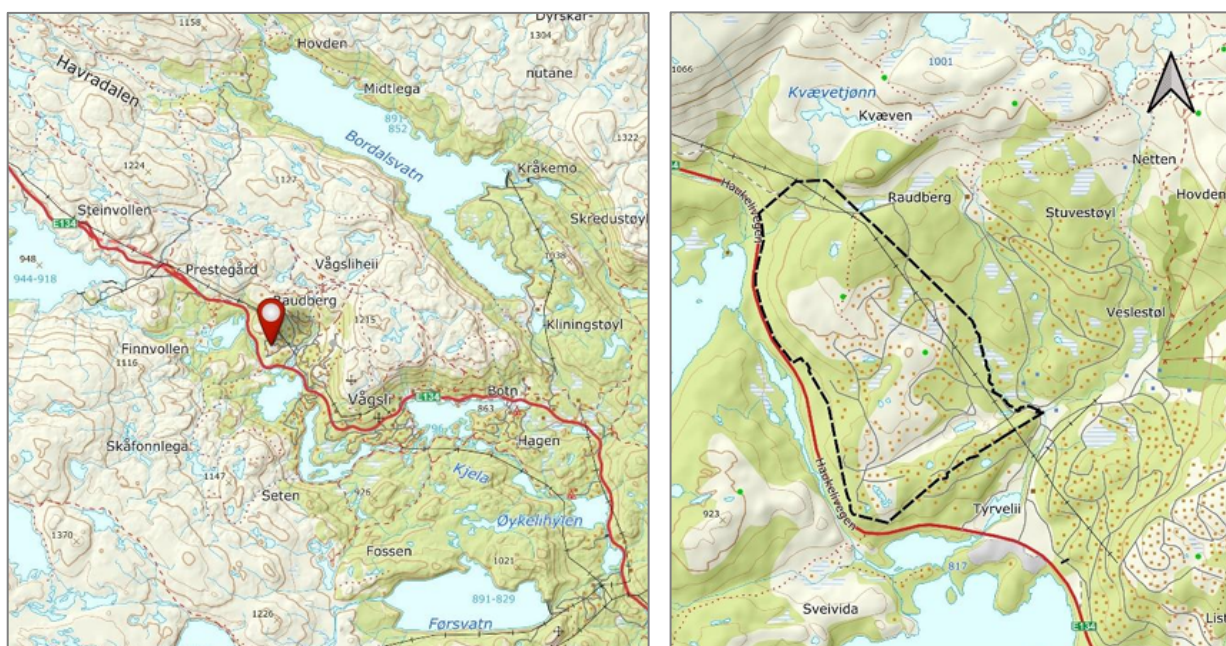
Vågslid Utvikling AS, representert ved grunneigar Nils Vågslid, ynskjer å utvikle del av 99/1 og 99/346, Flåmyrane i Vågslid (figur 1). Føremålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utviding av eksisterande hyttefelt med tilhøyrande teknisk infrastruktur, blå-grønstruktur og turvegar, samt fortetting i eksisterande hyttefelt.

Grunnlaget for planframlegget er å sikre vekst av gardsdrifta. Sal av tomter som tilleggsnæring vart mellom ana nytta som argumentasjon frå landbrukskontoret i kommunen til Innovasjon Noreg for å få godkjent søknad om tilskot for utvikling av gardsdrifta.

Tiltakshavar skildrar meir i planomtala kap. 5.1 Planvisjon s. 22, samt i fylgjeskrivet i vedlegg 14.

I planframlegget er det lagt opp til oppgradering i høve ny kommunedelplan knytt til teknisk infrastruktur som vegar, gangvegar, vatn- og avlaupsanlegg, samt overvatn og høve for tilleggsareal til eksisterande tomter. Oppgraderinga er også knytt til grønstruktur, her under grønne korridorar og tilkomst til skiløypetrasé. Samstundes vil ein leggje betre til rette for sosiale samankomstar. Det er òg eit mål å skape gode samanhengar mellom det nye feltet, og det eksisterande. Dette gjeld mellom anna vatn- og avlaupsanlegg, samt vegar.

Ny reguleringsplan vil heilt erstatte reguleringsplan for Flåmyrane/Skjærdalen, planID 20030001. Planområdet er på om lag 655 daa.



Figur 1. Lokalisering av planområdet i Vågsli og varsla plangrense. Henta frå planomtala s. 5.

Oppstartsmøte vart gjennomført 05.12.22. Det vart varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for Flåmyrane III, 99/1, 24.01.2023, med frist for innspel 27.02.2023. Etter dialog med administrasjonen vart det varsla ei tilleggskunngjering 04.06.2024 for utviding av planområdet, med frist for innspel 01.07.2024. Utvidinga var naudsynt for å kunne setje av buffer mot boreal hei, og ha meir handlingsrom kring den eine pumpestasjonen. Det er ikkje lagt til meir utbyggingsområde i høve utvidinga av planområdet.

Det har kome 21 innspel til varsel om oppstart og tilleggskunngjeringa, sjå kapittel 3.3 i planomtala s. 9-13. Nokre innspel er referert og kommentert nedanfor under vurdering. Ein visar elles til kommentarar i planomtala.

Planframlegget vart fyrst sendt til kommunen 08.04.2024. Planframlegget vart ikkje godkjent av administrasjonen på grunn av manglar i VA-plan, krav til utarbeiding av KU i høve trua naturtype, samt eit arealformål som var i strid med kommunedelplanen. Det har vore dialog mellom administrasjonen og tiltakshavar frå fyrste planframlegg. Det har vore fleire møter, samt synfaringar i felt for å sjå på tomter, infrastruktur i høve eksponering, myr, våtmark og vasspeglar. Det har og vore dialog i høve føresegner og arealformål. Revisjonen av planframlegget kan sjåast i vedlagt revisjonslogg, vedlegg 13.

Endeleg planframlegg vart sendt til kommunen 09.09.24. Planframlegget og plandokumenta vart godkjent innan lovens tidsramme på tre veker.

Sjå elles planomtala.

Kommuneplanen sin samfunnsdel og arealstrategiar til KPA

KDP Vågslid og KDP Rukkemo-Torvetjønn er jf. kommuneplanen sin samfunnsdel (vedteke i kst. 01.06.23) satsingsområda for hytteutbygging i Vinje kommune. Til rulleringa av arealdelen er det utarbeidd arealstrategiar (vedteke i kst. 16.04.24) som seier at hytteutbygging skal avgrensast til satsingsområda KDP Vågslid og KDP Rukkemo-Torvetjønn.

Framlegget til reguleringsplan for Flåmyrane er i tråd med både kommunens samfunnsdel og dei nye arealstrategiane for utvikling i Vinje kommune.

Kommunedelplan Vågslid

Planframlegget er i tråd med overordna plan kommunedelplan for Vågslid, vedteke 14.11.19. Planområdet er innanfor arealformålet «noverande og framtidig fritidsbebyggelse», samt «framtidig fritids- og turistformål» i KDP Vågslid.

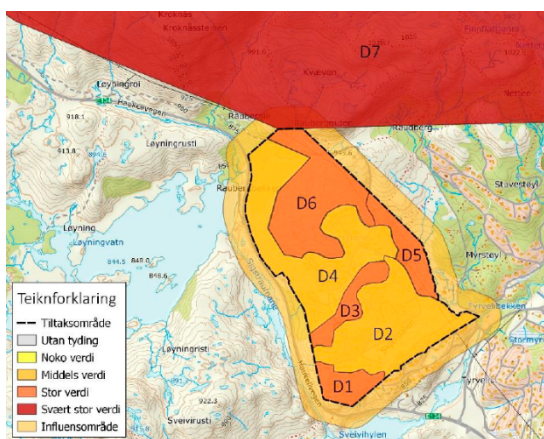
Tilhøyrande føresegner om fritids- og turistformål er vidareført i planframlegget etter krav frå administrasjonen.

Vurdering

Planframlegget er levert med alle plandokument det er krav om. Det er gjennomført KU, ROS-analyse, skredfareutgreiing, VAO-plan med vedlegg, vegteikningar og klimagassrekneskap mm.

KU - Konsekvensutgreiing

I oppstartsmøte vart tilhøve til kravet om konsekvensutgreiing vurdert i oppstartsmøte. Det var fyrst semje om at planarbeidet ikkje vil utløyse krav jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 2 og 3. I etterkant har administrasjonen sett krav til at det skal gjerast ei KU-vurdering i høve naturmangfald og den truga naturtypen, boreal hei. Det er gjort konsekvensutgreiing i høve naturmangfald som inkluderer villrein, boreal hei og framande artar, med skildring av ei rekkje avbøtande tiltak. Tiltaka dreier seg mellom anna om korleis ein skal ta vare på monumentale furutre, avgrense negativ påverknad av utbygging på myr og hindre spreiding av framandartar.



Figur 2. Lokalitetskvalitet frå naturtypekartlegginga, henta frå konsekvensutgreiinga s. 26.

Kommunedirektørens vurdering:

Tiltakshavar har utført KU etter krav frå administrasjonen. KU verkar tilfredsstillande og den syner til avbøtande tiltak som er teke omsyn til i det nyaste planframlegget. Det er lagt inn avbøtande tiltak i føresegnene ref. pkt. 2.4, 2.5., 2.6., 4.4, 4.5. og 5.2., samt byggjegranser og omsynssoner i plankart som tek omsyn til naturmangfald og landskap. Kommunedirektøren meiner det er gjort

mange grep og tiltak i utbyggingssona, t.d. tatt ut fleire tomter som kom i konflikt med naturmangfald. Kommunedirektøren har ingen ytterlegare kommentar ut over dette.

Skred

Planområdet ligg innanfor aktomhetssone for snøskred. Skred AS har gjennomført skredfarevurdering og kravet om sikkerheit mot skred iht. TEK17 §7-3 sikkerheitsklasse S1 og S2 er oppfylt, sjå planomtala kap. 4.12 s. 22 og skredrapport, *Skredfarevurdering for Flåmyrane III* (2023).

Kommunedirektørens vurdering:

Skredrapporten verkar tilfredsstillande og tryggleiken mot skred verkar ivareteke etter regelverket. Kommunedirektøren har ingen ytterlegare kommentarar i høve skred.

ROS-analyse

Gjennom ROS-analyse kjem det fram fem hendingar (overvatn, ekstremnedbør, brann i hyttefelt, høg radonverdi og støv og støy) der det er tilrådd med risikoreduserande tiltak. Det rådst til å setje krav i plankart og føreseigner for å redusere eventuelle konsekvensar. Hendingane som er avdekt i analysa tilseier ikkje at tiltaket ikkje kan gjennomførast, og ein vurderer området som eigna til utbygging. Risikoreduserande tiltak for hendingane som kjem fram av ROS er å sikre opne resipientar og trygge flaumvegar i høve til ekstremnedbør og overvatn, dimensjonere for tilstrekkeleg med sløkkjvatn, og gjera støvreduserande tiltak som salting. Dette er teken omsyn til i VAO-planen med tilhøyrande vedlegg.

Kommunedirektørens vurdering:

Risiko- og sårbarheitsanalysa verkar tilfredsstillande og det er ingen kommentar ut over dette.

VAO-plan

Foreløpig VAO-plan med vedlegg og kart ligg ved saka til 1. gongs handsaming.

Kommunedirektørens vurdering:

Tiltakshavar og konsulent har hatt eige møte med Teknisk drift og infrastruktur (TDI) i høve detaljane i VAO-planen. VAO-planen syner til tilstrekkeleg sløkkevatn for fortetting og utvida felt. Det ligg føre avtale med Tyrveli vassverk i høve både nok og hygienisk tilfredsstillande drikke- og sløkkevatn. VAO-planen tek og stilling til overvatn og syner til vassvegane i planframlegget. Dersom det blir vedteke endringar i plankart/tal på einingar, må truleg VAO-planen oppdaterast før planen leggjast ut til høyring og offentleg ettersyn. TDI må godkjenne VAO-planen før den leggjast ut. Kommunedirektøren har ingen kommentar ut over dette.

Boreal hei og tilhøve til landbruk/beite

Statsforvaltaren melder i fråsegn til varsel om oppstart, 24.02.2023, at det er gjennomført naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks (NiN) i 2022, som viser at det er fleire lokalitetar av naturtypen boreal hei i planområdet. Denne naturtypen er trua (klassifisert som sårbar på norsk raudliste for naturtypar, VU) og har sentral økosystemfunksjon. Med unntak av areal med svært låg lokalitetskvalitet, er naturtypen å rekne som ei nasjonal interesse.

Kvaliteten på lokalitetane av boreal hei innanfor planområdet varierer frå svært låg/låg til moderat kvalitet. Miljøavdelinga til Statsforvaltaren har vurdert saka opp mot omsynet til naturtypelokalitetane, og konkluderer med at dei ikkje vil fremje motsegn mot utbygging som rører ved boreal hei innanfor planområdet. Dette byggjer på ei heilskapsvurdering av lokalitetskvaliteten, nærleiken til eksisterande hytteområde og at naturtypen er avhengig av beite og/eller rydding av buskar og tre. Samstundes er det naturverdiar av nasjonal interesse, og desse må bli vurderte og tekne omsyn til i planarbeidet.

Statsforvaltaren viser og til at det nord for planområdet er registrert større lokalitetar av boreal hei av høg kvalitet, og at det bør avsetjast ei formålstenleg buffersone mellom fritidsbusetnad og desse lokalitetane, slik at det kan drivast beite her utan for store konfliktar med hytteområda, no

og/eller i framtida. Dette er også viktig med tanke på moglegheita for å drive framtidig matproduksjon her. Minner og om at det i kommunedelplanen er avsett ei omsynssone for bevaring av naturmiljø som inkluderer nordlege delar av planområdet.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren meiner at tiltakshavar har gjort dei naudsynte utgreiingane administrasjonen har satt krav til, samt gjort tiltak i plankart og føresegner i høve naturmangfald.

Kommunedirektøren stør vurderinga til statsforvaltaren som er mynde for å sikre nasjonale interesser i høve naturmangfald. Planområdet var opphavleg avgrensa lengre sør, men i tilleggskunngjering vart det varsla utviding av planområdet for å leggje inn ei buffersone i tråd med innspelet frå statsforvaltaren. Det utvida området er lagt inn som LNF i planforslaget utan høve for utbygging og tiltak, og vil fungere som ein buffersone mot ein større lokalitet av boreal hei.

Naturtypen boreal hei er avhengig av skjøtsel for å halde fram, dette er ein naturtype i naturleg suksesjonen. Sidan det ikkje er landbruksdrift eller beite i det aktuelle området, ref. beitebruksplan, vil naturtypen boreal hei naturleg gro att og endrast uavhengig av utbygging eller ei.

Myr og våtmark

Delar av planområdet er prega av vasspeglar, myr og våtmark. Undervegs i planprosessen fram til endeleg planforslag er det gjort endringar for å ta omsyn til større myrområde og vasspeglar. Dette er skildra i revisjonsloggen. Det er lagt inn føresegner som skal ivareta myr og avgrense skadeverknader ved vegutbygging over myr, ref. føresegn pkt. 2.5 og 2.6.

Villrein

Statsforvaltaren syner til omsyn til villrein i fråsegn til varsel om oppstart, 24.02.2023. Arealbruken til villreinen er sterkt påverka av menneskeleg aktivitet som vegar, hyttebygging og ferdsel. Planområdet ligg innanfor utbyggingssona i Regional plan for Hardangervidda 2019-2035. Samstundes ligg det på det næraste ikkje meir enn ca. 160 meter frå nasjonalt villreinområde, som er dei viktigaste leveområda for villreinen, der han skal ha svært høg prioritet. Den korte avstanden gjer at det er fare for at ferdsel frå planområdet kan ha negativ innverknad på det nasjonale villreinområdet.

Sidan kommunedelplanen for Vågslid vart vedteken i 2019, har situasjonen til villreinen vorte forverra. I 2020 vart det funne skrantesjuke på Hardangervidda. I 2021 kom villreinen for første gong inn på den norske raudlista. I 2022 vart den første klassifiseringa av villreinområde etter kvalitetsnorma for villrein presentert. Hardangervidda er blant områda som er vurderte til å ha dårleg kvalitet. I kvalitetsnorma er målet at minimum middels kvalitet for det enkelte villreinområdet blir halden oppe eller blir nådd snarast mogleg.

Statsforvaltaren syner til at tal på nye hyttetomter, einingar og utleigeeiningar i denne planen må vurderast mot ny kunnskap. Det må takast omsyn til total belastning for villreinen i området, jf. naturmangfaldlova § 10. I tillegg må kanaliseringstiltak vurderast, for å motverke auka ferdsel frå planområdet og inn i nasjonalt villreinområde.

Kommunedirektørens vurdering:

Det er positivt at det ikkje er eit nytt hyttefelt som skal etablerast. Planen inneber ei fortetting og utviding av eit eksisterande felt, og området er knytt opp mot eksisterande turløyper og stiar. Sjølv om planframlegget legg opp til ei auke i tal på hytter og einingar, som igjen kan føre til auka ferdsel ut i nærliggjande villreinområde, så vil det eksisterande løypenettet vera med på å kanalisere ferdselen. Planframlegget ligg innanfor utviklingssona og såleis i tråd med regionale planar som skal sikre omsynet til villrein.

Villreinnemnda for Hardangervidda har tidlegare meldt at dei ynskjer å få saker tilsendt for uttale, særleg når det gjeld større reguleringsplanar med nye sengeplassar som kan auke ferdsel inn i villreinområde. Administrasjonen har difor etterspurd uttale frå villreinnemnda i høve denne

reguleringsplanen. På grunn av lite kapasitet vil ikkje nemnda gje ei førehandsuttale, og dei vil ikkje uttale seg før planen vert lagt på høyring og offentlig ettersyn.

Planframlegget - Utviding og fortetting

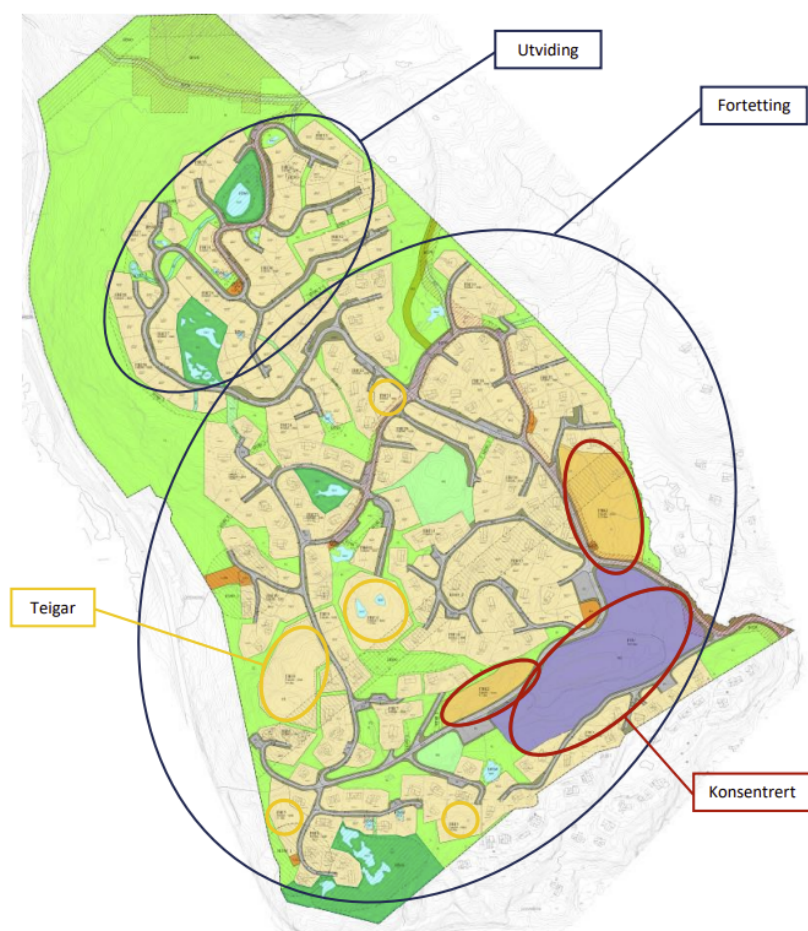
I gjeldande reguleringsplan, Flåmyrane/Skjerdalen planID 20030001 vedteke 16.11.2016, er det bygd 132 einingar per september 2024. Gjeldande plan opnar opp for om lag 117 nye einingar. Det reknast at det er høve for 17 nye fritidsbustader og 100 utleigeeiningar innanfor den gamle reguleringsplanen.

I ny plan er det lagt opp til 235 nye einingar ut over eksisterande planreserve. 90 av desse kjem i teigar for konsentrert utbygging, FBK 1 inntil 60 einingar og FBK 2 inntil 30 einingar.

Tabell 1. Oversikt over tomter/einingar fordelt i gjeldande og ny plan. Henta frå s. 37 i planomtala.

Arealføremål	Bygd/ubygd	Eksisterande (planID 20030001)	Ny plan (planID 20220001)
FTU	Ubygd	100 einingar ¹	
FBF (enkelttomt)	Bygd	132 tomter	
	Ubygd	17 tomter ²	107 tomter ³
FBF (teig)	Ubygd		38 einingar ⁴
FBK	Ubygd		90 einingar
Totalt:		249	235
Samla tal einingar/tomter eksisterande + nye:		484	

Til saman vil det vera høve for 352 nye einingar i ny og gamal plan til saman i Flåmyrane med dette planframlegget.



Figur 3. Kartet syner område for fortetting, utviding og teigar for konsentrert og frittliggjande fritidsbustader. Henta frå planomtala s. 25.

Terreng

Biletet i figur 4 viser utsikten over Flåmyrane frå Tyrvelid. Hyttene slik dei ligg i dag verkar ikkje eksponerte, og dei er godt tilpassa terrenget.



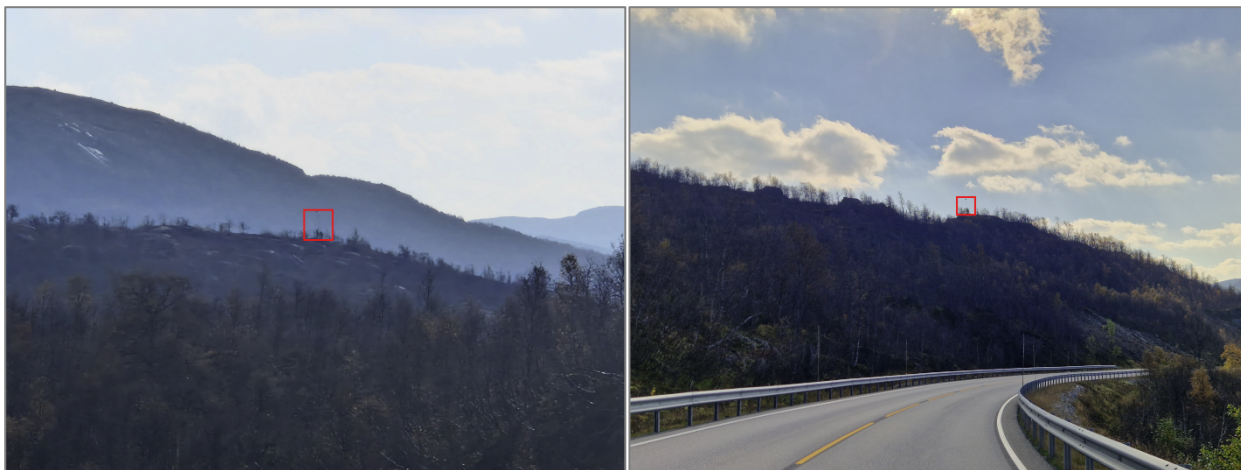
Figur 4. Biletet er teke frå Stormyri i Tyrvelid mot Flåmyrane.

Det er lagt inn tomter i plankartet som vil bli noko synlege i horisonten, men det er lagt inn detaljerte føresegner med tanke på byggjeskikk og mønehøgde for å dempe inntrykket frå desse.

Kor eksponert i terrenget hyttene blir er og avhengig av kva vinkel ein ser hyttene frå. Nokre av hyttene vil synast i horisonten når ein kjem køyrande tett på frå vestsida, eller frå delar av kolonneoppstillingsplassen tettast på, men frå litt avstand vil fjellet liggje som bakgrunn. Det er foreslått å senke mønehøgda i dei mest eksponerte områda frå 6 m til 5,5 m.

Kommunedirektøren vil også rå til å ta ut dei mest eksponerte tomtene, og at kollen i tomt 28-2 blir verande i feltet for å avgrense inntrykket av det utvida feltet frå enkelte vinklar.

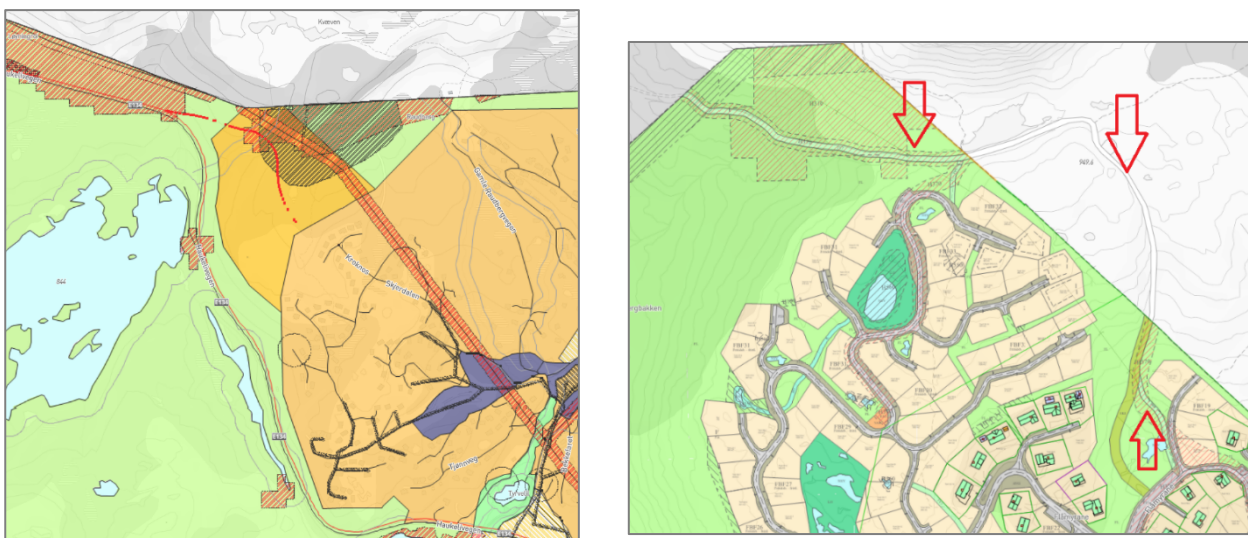
Elles vil byggjeskikk vera viktig for å dempe inntrykket. Føresegnene vidarefører mange gode føringar frå eksisterande hyttefelt, og kommunedirektøren har framlegg om nokre endringar som kan bidra til å dempe kontrastar ytterlegare.



Figur 5. Foto til venstre teke frå seter vest for planområdet, og foto til høgre frå E-134 like vest for planområdet. Den raude firkanten viser same punkt i begge bilete, og viser ca. 6 m høgde. Ved å senke mønehøgda til 5,5 vil ein redusere dei mest eksponerte områda.

Stiar og løyper

Plassering av sykkelsti i KDP-en (raud stiple line) er noko endra i reguleringsplanframlegget, og er lagt i naturleg tursti i staden, ref. planomtala punkt 5.2.8, s. 30-31. Den blir knytt til traseen som er opparbeida i samband med at høgspenkabel vart lagt i jord, og delar av denne er utanfor planområdet (figur 6).



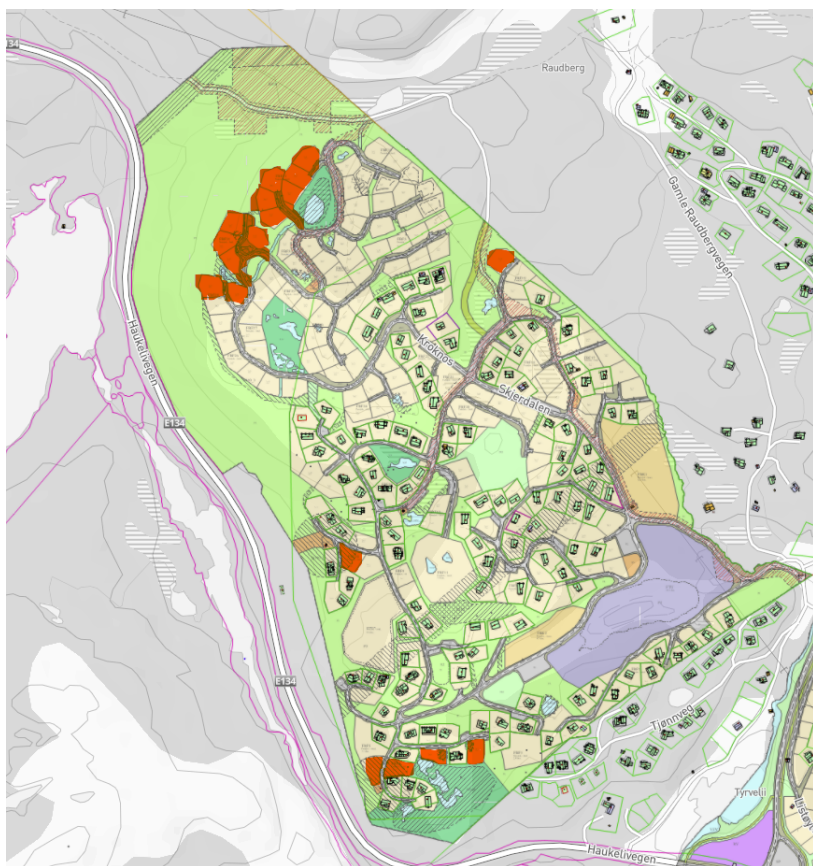
Figur 6. Til venstre er utsnitt av KDP Vågsliid som syner framtidig fritidsbebyggelse (gul farge), noverande fritidsbebyggelse (lys oransje farge), fritids- og turistformål (blå farge). Sykkelsti er merka med raud stipla line. Til høgre er utsnitt av framlegg til plankart for Flåmyrane, plassering for sykkelsti er synt med raude piler.

Byggjeskikk og omfordeling av BYA

Framlegg til endringar i føresegnene som gjeld byggjeskikk er fremma av byggjesaksavdelinga, som mellom anna ynskjer ei mindre stram ramme for fordeling av BYA. Ein ser av erfaring at ein vidare bygningskropp kan vera like så bra som oppdeling i fleire bygg, og avgrensingar kan slå uheldig ut når eit godt terrengtilpassa tiltak vil krevje dispensasjonssøknad frå planen. Det er generelt i Vinje mange søknadar om dispensasjon i høve omfordeling av BYA. Desse vert ofte vedteke, og kommunen ser at det er formålstenleg å ikkje ha slike avgrensingar i nye reguleringsplanar.

Kommunedirektøren sitt framlegg til endringar i plankart

Figur 7 viser ein oversikt over tomter/byggeområde kommunedirektøren rår på å ta ut av plankartet. Det er i tillegg nokre tomter ein rår til endre med byggjegranser. Sjå vedlegg 17 for plassering og årsak til fjerning/endring for kvar tomt.



Figur 7. Innstilling på tomter som bør fjernast frå planframlegget. Tomtene er markert i raudt. Endringar i vegar må tilpassast etter terreng.

Tomtene kommunedirektøren rår til å fjerne frå planen eller endre kan delast inn i fire kategoriar:

- 1. Tomter i luktsone.** Teknisk drift og infrastruktur (TDI) set krav til at det ikkje skal etablerast fritidsbusetnad for varig bruk innanfor luktsone. Avstandskrav til bygging i nærleiken av kloakkpumpestasjonar er skildra i KDP Vågslid si føresegn 1.4 om vatn og avlaupsanlegg. Erfaringsmessig er det store utfordringar knytt til lukturempar, sjølv med avbøtande tiltak. Kommunen har tidlegare fått tilbakemeldingar frå hytteeigarar som er misnøgde med vond lukt, og som meiner at kommunen har eit ansvar for å løyse problemet når det er gjeve byggjeløyve innafor slike soner. Det er og fjerna tomter innanfor luktsoner i andre reguleringsplanar vedteke i nyare tid, t.d. Arbuvi. Same krav er oppretthalde for Storlineset som er under utarbeiding.

Tiltakshavar er usamd i denne vurderinga, og meiner det er mange tiltak for å sikre mot potensielle luktulempar for fritidsbustadar innanfor luktsoner, ref. føresegn pkt. 5.2.2. Desse er tinglysing i kontrakt, kolfilter, flytting av stasjon og gode driftsrutinar. *(Merk at desse tiltaka vart og foreslått i Arbuviki, men tomtene vart likevel fjerna.)* Anlegget er privateigd, og det ligg allereie i dag fleire fritidsbustader innanfor luktsone. I ROS-analyse står det: *«Luktproblematikk vurderast til å ikkje vera eit problem i området, då lukt oppstår under anaerobe forhold, og ikkje i ein pumpestasjon. Utbygging vil medføre betring for eksisterande pumpestasjon, ved at det blir kortare opphaldstid i pumpeleidningen og stasjonen. Det er ingen rapporterte luktproblemer kring pumpestasjonen i dag. Det er også etablert gode driftsrutinar, som er med på å redusere faren for lukt. I kjøpekontrakt blir det lagt inn informasjon om at tomte er innanfor luktsone».*

Tiltakshavar sine vurderingar om tomter i luktsone er greia ut i planomtala s. 26 og i ROS-analysen s. 8.

2. **Tomter og veg over myrdrag og i ytterkant av felt.** Administrasjonen har vore ute i planområdet og vurdert kvar enkelt tomt i høve myr, våtmark, vasspeglar, eksponering, terrengtilhøve mm., og kome med ein fagleg prioritering av kva tomter som bør utgå. Kommunedirektøren vil rå til å gjera nokre endringar for å ivareta eit større myrdrag mot den nordvestre delen av planområdet. Dette er i utkanten av det utvida hyttefeltet. Her kryssar vegen over eit myrdrag tre gonger. Ein foreslår å leggje om vegen ved tomt 27-4 og 29-5, på innsida av myrdraget markert med BG, og plassering av denne må tilpassast terreng og stigning. Tomtene som ligg på utsida av myrdraget og mot den nordlege kanten av hyttefeltet bør fjernast, både for å unngå myrdraget og fordi tomtene ligg eksponert til.
3. **Enkelttomter:** Det er og nokre enkelttomter ein rår til å ta ut av plankartet. Tomt 19-5 har ein vasspegel det er vanskeleg å byggje utanom, og som i tilfelle vil gå tapt. I tomtene 4-6 og 4-8 er det alt lagt inn byggjegrænse mot vasspeglar, men ein vurderer tomtene som små og i tilknytning til eit naturskjønt område med kvalitetar ein bør ta vare på i eit eksisterande hyttefelt. Tomt 28-2 ligg ut mot kanten av planområdet mot E-134, og har ein kolle som bør takast vare på for å avgrense inntrykket for hyttene bak. Tomt 28-3 har og ein del myr/våtmark, og ein generelt innklemt plassering mellom to vegar slik at ein rår til at denne også utgår.
4. **Tomter med endringar i høve byggjegrænser.** Sjå vedlegg nr. 17.

Alternative endringar – konsentrert utbygging

Dersom ein ynskjer å få ned antal einingar på grunn av nærleik til villreinområde kan eit alternativ vera å ta vekk teigane for konsentrert utbygging av fritidsbustader, FBK 1 (opp til 60 einingar) og FBK2 (opp til 30 einingar). Med tanke på arealbruk og teknisk infrastruktur ser ein det vanlegvis som svært positivt med konsentrert utbygging, og det er og ei god plassering nær inngangen av feltet. Dei same kvalitetane har det konsentrerte feltet for utleigehytter (FTU), som ein uansett vil halde på, jf. KDP Vågslid, og slik sett kan det vera at ein ikkje vil prioritere dei konsentrerte fritidsbustadene. Delar av FBK1 er og prega av myr, og bør avgrensast til fastmark. Fortetting og konsentrert utbygging er ein arealeffektiv måte for framtidig utbygging, ref. nye nasjonale forventningar til kommunal planlegging. Kommunedirektøren vil ikkje rå til å fjerne FBK1, FBK2 og FTU.

Konklusjon

Planframlegget er i tråd med overordna planar og føringar, samt nyleg vedtekne arealstrategiar, med at satsingsområde for framtidig hytteutbygging skal vera i Vågslid og Rukkemo-Torvetjønn. Planframlegget er innanfor utbyggingssone for Hardangervidda. Det er gjort ei rekkje grep og tiltak i plankartet og føresegnar som tek omsyn til naturmangfald, myr, vasspeglar, kanalisering av ferdsel mm. Planframlegget med framlegg til endringar er grundig vurdert og tek høgde for ny

kunnskap. Det er eit detaljert planframlegg med tanke på god tilpassing til terrenget, og det er lagt inn føresegnar for å avgrense negative skadeverknader av utbygginga på myr og våtmark.

I planframlegget er det til saman høve for 253 nye einingar, og 100 av desse er utleigeeiningar. I kommunedirektøren sin innstilling er det tilrådd å fjerne 19 einingar (17 enkelttomter og 2 einingar frå teig FBF 5, vedlegg 17). Med å ta ut desse tomtene endar planframlegget på 234 einingar.

Alternativt for å redusere tal på einingar ytterlegare kan ein vurdere å fjerne dei konsentrerte fritidsbustadteigane, FBK. Dersom ein fjernar dei konsentrerte teigane vil ein kunne redusere talet med 90, altså vil planframlegget leggje opp til totalt 145 einingar. Kommunedirektøren rår ikkje til å fjerne dei konsentrerte teigane, men planutvalet kan vurdere det som eit mogleg alternativ ut frå villreinomsyn.

Kommunedirektøren rår til å leggje ut planframlegg for Flåmyrane på høyring og offentleg ettersyn med endringane synt i vedlegg 16 og 17, med grunngjeving gitt under vurdering.

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak

Framlegg til reguleringsplan for Flåmyrane III, planID 20220001, vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl. § 12-10, med endringane synt under vurdering og lista opp i vedlegg 16 og 17.

Plan- og miljøutvalet si handsaming av sak 121/2024 i møtet den 30.10.2024

Røysting

Framlegg frå Svein Versto (Ap):

Tillegg:

La alle tomtene i fortettinga stå utanom tomt 19-5 og dei tomtene i luktsone blir fjerna (tomtene 10-2, 4-14, delar av FBF5) , vegen blir som det er prosjektert. Tomter i utvidelsen bli ståande, utanom tomt 28-2, 31-8, 31-6 og 31-7. Endre fbk1 og fbk2 til fb (fritidsbebyggelse – frittliggande). Tomt 4-6 og 4-8 blir det lagt vilkår om at vasspegel ikkje blir berørt.

Framlegg frå Irja Godal (VTB):

Grunneigar skal ha honnør for å ha planlagt hyttefelt med ein tanke for naturverdiar og friluftsinteresser. Det er òg svært positivt at ressursane frå utbygginga er tenkt pløgd tilbake til garden.

Plan- og miljøutvalet stoppar likevel planen no på grunn av:

- Det er fleire lokalitetar av naturtypen boreal hei i planområdet, og større lokalitetar av denne naturtypen med nasjonal interesse nord for planområdet. Boreal hei er beiteområde for husdyr. Om det er lite beitedyr no, må desse naturområda sikrast for framtidige generasjonar. Ferdsel forringar kringliggjande beiteområde kraftig. (s. 4 i framlegget)
- Ei stor auke i ferdsel frå nye hytter inn i villreinområde er ikkje forenleg med ny kunnskap om villrein på raudlista. Planområdet ligg midt mellom to nasjonale villreinområde, berre 160 meter frå nasjonalt villreinområde på Hardangervidda der villreinen skal ha svært høg prioritet og 2,5 km frå eit villreintrekk. (s.5 i framlegget og planomtale s. 41)
- Planforslaget vil redusere areal som tidlegare har vore nytta til rekreasjon og friluftsliv internt i feltet. (s.43 i planomtala). Det er det motsatt av kanalisering.
- Det strir imot den vedtekne planen om planvask å skulle opne for nye hytteområde no.
- Når det gjeld ressursar til oppbygging av denne garden, må ein vera medviten kva presedens me set og langtidskonsekvensane av dette.

Framlegget til Godal fall med 4 mot 3 røyster.

Kommunedirektøren sin framlegg med tilleggsframlegget til Versto blei samrøystes vedteke.

Vedtak

Framlegg til reguleringsplan for Flåmyrane III, planID 20220001, vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl. § 12-10, med endringane synt under vurdering og lista opp i vedlegg 16 og 17., samt med desse endringane:

- La alle tomtene i fortettinga stå utanom tomt 19-5 og dei tomtene i luktsone blir fjerna (tomtene 10-2, 4-14, delar av FBF5) , vegen blir som det er prosjektert. Tomter i utvidelsen bli ståande, utanom tomt 28-2, 31-8, 31-6 og 31-7. Endre fbk1 og fbk2 til fbf (fritidsbebyggelse – frittliggande). Tomt 4-6 og 4-8 blir det lagt vilkår om at vasspegel ikkje blir berørt.

Saksframlegg er godkjent av , .