

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dykkar ref. «Ref»	Vår ref. 2021/3701- 11	Dato 20.10.2021	Delegert sak Delegerte saker - Sektorutval for teknisk, næring og ressurs	Delegert saksnr. 533/21
----------------------	------------------------------	--------------------	---	----------------------------

Delegert vedtak - Reguleringsendring for del av detaljregulering tursti Bråta og omegn, planID 2017003

Saksopplysningar/bakgrunn:

Ål kommune ønsker å gjennomføre ein reguleringsendring for del av detaljregulering tursti Bråta og omegn, planID 2017003.

Formålet med reguleringsendringa:

Utviding av badeplass/nærmiljøanlegg:

Hovudformålet med reguleringsendringa er å utvide område for badeplass/nærmiljøanlegg .Område regulert til badeplass/nærmiljøanlegg er i gjeldande reguleringsplan på ca. 980 m² , ved den føreslåtte reguleringsendringa er dette området utvida mot aust og sør til ca. 2630 m² . Utvidinga førar difor også til ein utviding av planavgrensinga. Årsaka til denne utvidinga er å sikre nok areal rundt den offentlege badeplassen.

Endring av arealformål – uteoppholdsareal:

Areal på nordsida av turvegen ved badeplassen/nærmiljøanlegget endrast frå arealformål turdrag til arealformål uteoppholdsareal.

Opning for bygg – uteoppholdsareal og badeplass/nærmiljøanlegg:

Det er i dag ikkje opning for bygg i området regulert til badeplass/nærmiljøanlegg og uteoppholdsareal, og det er difor gjort ein endring av reguleringsføresegna for å opne opp for mindre bygg i dette området. Statens vegvesen har i møte den 8. april 2021 ikkje hatt merknader til oppføring av mindre bygg på badeplassen.

Byggegrense Rv. 7:

Det er i gjeldande detaljregulering ikkje oppført byggegrense til Rv. 7, slik at det er byggegrense på 100 meter frå kommunedelplan for Sundreområdet som er gjeldande for planområdet. Planføresegna er tilført følgjande punkt under fellesføresegn for planområdet «Byggegrensen langs Rv. 7 er lik formålsgrensen.»

Båtplass 2:

I samband med reguleringsendringa er båtplass 2 utvida frå ca. 115 m² til ca. 1355 m² ,

planavgrensinga blir derfor utvida noko sørover i Oppsjø. Formålet med endringa er å opne opp for eit naust m/brygge. Reguleringsføresegn er oppdatert for båt plass 2.

Flaumvurdering:

SWECO har gjennomført flaumvurdering for Ål Folkepark våren 2009. 200-års flaumnivå for Oppsjø er satt til kote 426,7 moh. Flaumrapporten skal leggjast til grunn ved evt. byggesøknader for tiltak i F1 og F2 i TEK-17.

Statleg sikra friluftsområde:

Deler av planområdet (110/373) omfattar Bråta turveg, som er eit statleg sikra friluftsområde. Statleg sikra friluftsområde er område som det offentlege har skaffa seg rådighet over ved kjøp eller avtale om bruksrett, og der dei er varig sikra for allmenta friluftslivsutøving

Merknader til varsel om oppstart av planarbeid:

Det har i samband med varsel om oppstart av planarbeid kome inn fem merknader til reguleringsendringa.

Miljøkonsekvensar:

Planframlegget vil etter rådmannen si vurdering ikkje få konsekvensar for måla i *Naturmangfaldlova* §§4 og 5.

Etter *Naturmangfaldlova* § 7 skal prinsippa i lovas §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde, og vurdering og vektlegging skal gå fram av vedtaket. Reguleringsendring for del av detaljregulering tursti Bråta og omegn vil medføre nedbygging av natur og vil av den grunn bli råka av prinsippa i naturmangfaldlova.

Det er i nyare tid (etter 2000) registrert fleire røddlistearter i Oppsjø; Vipe, Horndykker, Fiskemåke, Svartand, Taksvale, Hettemåke, Sandsvale og Havelle. Vipe er den einaste arten som er sterkt trua, mens Hettemåke og Horndykker er arter som er sårbare. Utviding av område for badeplass og båt plass 2, samt den auka ferdselen turvegen i området tilfører området vil kunne påverke disse artene noko. Men rådmann vurderer at inngrepa ikkje er av ein slik karakter at det vil være risiko for skade på naturmangfaldet.

Utviding av badeplassen og båt plassen vil direkte røre strandsona. Desse inngrepa vil kunne ha ein påverknad på fisk i akkurat disse områda, men ikkje av ein slik karakter at det vil vere ein risiko for redusert tilvekst.

Dei miljørettslige prinsippa i naturmangfaldlova er vurdert som ivareteke.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Det er i samband med detaljregulering av tursti Bråta og omegn, planID 2017003 ut ført ein ROS-analyse, sjå planomtale side 15.

SWECO har gjennomført flaumvurdering for Ål Folkepark våren 2009. 200-års flaumnivå for Oppsjø er satt til kote 426,7 moh. Flaumrapporten skal leggjast til grunn ved evt. byggesøknader for tiltak i F1 og F2 i TEK-17. Plankart er oppdatert med flaumsone for område med opning for bygg.

Vurdering:

Rådmannens vurdering av innkomne merknader:

Avsendar:	Oppsummering:	Rådmannens vurdering:
Viken fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none"> 1. Viser til at planforslaget omfattar Bråta turveg, som er eit statleg sikra friluftsområde og at dette ikkje er omtalt i plandokumenta. 2. Ber om at det i plandokumenta vurderast om tiltaka er i tråd med eller i strid med føremålet med sikringa. Småbåthavn for private vil ikkje vere i tråd med føremålet med statleg sikring. 3. Viser til at dei fremmande artane vinterkase og hagelupin er registrert i nærleiken av planområdet og ønsker difor å minne om at eventuelle tiltak i område må gjennomførast på ein slik måte at det ikkje bidreg til spreiding. 4. Dersom planforslaget vil påverke miljømåla, må kommunen gjere ei vurdering etter § 12 i vassforskrifta. 5. Tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og gjeld uavhengig av vedtak etter plan- og bygningslova. Fylkeskommunen er myndigheit for strekningar utan anadrom laksefisk eller kreps. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering og står nå om det statleg sikra friluftsområde i saksopplysningar. 2. Eigeomsforholda ved båtplassen er endra, og dette er også gjort etter avtale med miljødirektoratet. Eit større og nytt areal på badeplassen vil bli statleg sikra mot at båtplass 2 går ut av det statleg sikra område. 3. Tas til orientering. 4. Oppsjø når i dag miljømålet i vassforskrifta sjølv om det er registrert som en del av ein sterk modifisert vassførekomst. Det er ikkje planlagt tiltak i planområdet som vil kunne påverke miljømåla. 5. Nytt ledd i punkt 2 i planføresegna: «<i>Tiltak i vassdrag og kantsone er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag</i>».
Statens vegvesen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kan ikkje akseptere ei generell formulering om at byggegrensa skal vere «lik formålsgrensa» i planen. Viser til at byggegrensa i utgangspunktet er 50 m, men at dei vil kunne akseptere at føresegna opnar for mindre bygg innanfor byggegrensa. Dette må skje etter ei konkret vurdering i kvart einskilt tilfelle, der kommunen innhentar uttale frå SVV på førehand. <p>SVV vil fremme motsegn dersom føresegna blir lagt ut til offentlig ettersyn slik det er formulert i varsel om oppstart av planarbeid.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er ikkje tenkt at planendringa skal sendast ut på offentlig ettersyn/høyring. <p>Statens vegvesen har i brev datert 28.09.2021 akseptert følgjande forslag til formulering av føresegna punkt 2 avsnitt 4:</p> <p>«<i>Byggegrense mot rv. 7 er 50 m. Det er åpning for mindre bygg innanfor byggegrensa i arealfomålene badeplass og båtplass etter ein konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Søknad om mindre bygg innanfor byggegrensa skal til uttale hos Statens vegvesen</i>»</p>
NVE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Viser til at når det no skal opnast for bygg som naust og mindre bygg må også omsynssoner for flaum teiknast inn. Flaumvurdering for området bør nyttast som grunnlag for omsynssone flaumfare. Føresegn knytt til tryggleik mot flaum bør bli knytt til desse. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er utarbeida flaumsoner for badeplass og båtplass 2 kor det opning for bygg. <p>Rådmann foreslår følgjande nytt punkt i planføresegna: «<i>4.2 Hensynssone flomfare 200 års flom H320: Nye bygninger skal legges over 200-års flomnivå, kote 427 moh jf. flomrapport SWECO - Ål folkepark datert 19.02.2009. Flomrapporten skal legges til grunn ved byggesøknader for tiltak i F1 og F2 i TEK-17.</i>».</p>

Statsforvaltaren i Oslo og Viken	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltak i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag og ber om at dette blir tatt inn i føresegna. 2. Er noko undrande til at det er behov for å regulere eit areal på nesten 1.4 daa for å leggja til rette for ein tinglyst båtplass. Statsforvaltaren ber difor om at arealet reduserast til det som er naudsynt for å unngå unødig privatisering av strandsona. Viser til at det er ei arealpolitisk føring at vassdrag skal forvaltast gjennom ein arealpolitikk som sikrar vassdragslandskap, vassdragsbelte og vassressursar. I plan- og bygningslova § 1-8 er det vidare fastsett at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenne interesser. 3. Ber om at arealformålet uteoppholdsareal vurderast på nytt og om det er eit passende formål for eit friluftsområde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nytt ledd i punkt 2 i føresegna: «Tiltak i vassdrag og kantsone er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag». 2. Det har vore endringar i eigedomsstrukturen langs deler av turstigen. Eit større areal rundt båtplass 2 har gått til eigedom 110/418, mot at eit større areal på badeplassen har gått til 110/373 og på den måten fått statleg sikra eit viktig område for rekreasjon. I forbindelse med denne eigedomsendringa har eigar av 110/418 kome med ønske om å sette opp båtnaust på arealet avsett til båtplass. Kommunen har difor valt å sette av heile arealet til båtplass og justert areal avsett til badeplass. Planføresegna har satt utnyttingsgraden på eigedomen til 20 m² som er ein fornuftig størrelse på eit naust og på den måten satt ein grense for til tiltak som kan gjerast på eigedomen. Mesteparten av arealet som er regulert ligg også i vatnet At arealet blir avsett til båtplass er ikkje i strid med hovudformålet med planen som er å legge til rette for ny tursti mellom Bråta og Ål Camping. 3. Arealformålet er nå foreslått endra til badeplass.
Liv L. Sundrehagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ber om at føresegn punkt 3.4.1 endrast til 50 m² BYA, maks mønehøgde 4.5 meter, takvinkel mellom 22 og 35 grader og at båthuset kan settast opp en meter frå nabogrense. Årsaka til dette er at Sundrehagen har eit ønske om å bygge eit dobbelt båthus slik at det er plass til ein båt som Sundrehagen kan nytte sjølv og ein båt som Sundrehagen kan leige ut med fiskeretten. Ønsker føresegn om at det er opning for at Sundrehagen kan bygge ein meter frå nabogrense da det kan vere knapt med plass viss det skal vere 4 meter frå båthuset til kommunens eigedom. 2. Ber om at det blir regulert inn ein adkomstveg til Sundrehagens eigedom med 2 meters breidde jf. vedlagt kartutsnitt. Viser til jordskiftesak og avtalen med kommune kor det står følgjande «Gnr 110 Bnr 418 skal ha rett til adkomst over 110/373 til båthuset. Rettigheten til adkomst gjeld kjøretøy i 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rådmann vil ikkje å opne opp for eit båthus/naust på båtplass 2 med ein utnyttingsgrad på 50 m² BYA og med ein mønehøgde på 4.5 meter. Ein slik utnyttingsgrad på arealet vil betydelig privatisere strandsonen, samt at det ikkje er normalt med naust/båthus av slik størrelse i Ål kommune. Rådmann kan heller ikkje se behov for båthus av eit slikt omfang i eit lite vatn som Oppsjø. Båtplass 2 ligg delvis innanfor byggegrense for rv. 7, og SVV har uttalt at dei kan akseptere at føresegna opnar opp for mindre bygg innanfor byggegrensa, men at det må skje etter ei konkret vurdering i kvart enkelt tilfelle, jf. nytt punkt. Rådmann tilfører krav om takvinkel mellom 22 og 35 grader på båthus/naust på båtplass 2 i føresegna

	<p><i>samband med bygging av båthus og brygge og dersom det er nødvendig å bruke kjøretøy til vedlikehold av båthus og brygge. Ellers gjelder rettigheten gangadkomst.».</i></p> <p>3. Ber om at formåls grensene på Sundrehagens og kommunens eigedom stemmer med eigedoms grensene som jordskifteretten har målt inn.</p> <p>4. Ber om at det blir definert nærmare i punkt 3.1.1 om kva som kan byggjast innanfor uteoppholdsarealet til kommuna. Sundrehagen foreslår følgjande føresegn «<i>Innenfor arealet er det tillatt å oppføre en badstue og et servicebygg. Maksimum størrelse på bygninger kan vere 50 m². Maksimum mønehøgde kan vere 4.5 meter. Det skal vere saltak med ein takvinkel mellom 22 og 35 grader. Fasader skal være i mørke jordfarger. Taktekking skal være torv, skifer, tre eller skiferlignende takpapp.».</i></p> <p>5. Foreslår at føresegn om byggegrense til rv. 7 i punkt 2 endrast til «<i>Byggegrensen langs Rv 7 går i plangrensen»</i>, da detter er meir entydig enn formåls grensen. Det er fleire formål som grenser til riksvegen.</p>	<p>punkt 3.4.1.</p> <p>Når det gjeld å lage eit føresegn med opning for bygg ein meter frå nabogrense er det allereie opning for dette i plan- og bygningslova jf. § 29-4 tredje ledd og rådmann ser difor ikkje noko behov for å regulere dette noko meir i planføresegna.</p> <p>2. Det er ikkje aktuelt å regulere inn ein adkomstveg til 110/418 på eigedom 110/373. Avtalen gjeld hovudsakleg gangadkomst og det er mogleg å gruse opp ein liten sti frå turveg på eigedom 110/373 og ned til eigedomen.</p> <p>Ved evt. bygging på eigedom 110/418 er det naturleg at det må byggjast ein midlertidig anleggsveg, men denne må tilbakeførast når arbeidet er ferdig.</p> <p>Elles vil rådmann vise til at eigedom 110/373 er eit statleg sikra friluftsområde og at regulering av ein adkomstveg til ein privat båtplass på dette arealet vil vere i strid med dette formålet.</p> <p>3. Dette er justert i reguleringsendringa etter at forslag til plankart var sendt ut med varsel om oppstart av planarbeid.</p> <p>4. Kommunen har valt å utforme punkt 3.1.1 om kva som kan byggjast innanfor uteoppholdsarealet /bade plass slik det står fordi det er ønskeleg at det er fleksibelt i forhold til kva som kan settast opp på område. Området er smalt og ligg mellom rv. 7 og Oppsjø, som naturleg vil avgrense tal bygningar/utnyttingsgraden på området i tillegg til krav frå SVV.</p> <p>Området er offentleg/statleg sikra friluftsområde og bygningar på området skal legge til rette for aktivitet for kommunens innbyggjarar og besøkande.</p> <p>5. SVV har varslet motsegn til det føreslåtte føresegnet i punkt 2 og SVV har godkjent følgjande forslag til føresegn: «<i>Byggegrense mot rv. 7 er 50 m. Det er åpning for mindre bygg innanfor byggegrensen i arealfomålene bade plass og båtplass etter ein konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Søkna d om mindre bygg</i></p>
--	---	--

		<i>innenfor byggegrensen skal til uttale hos Statens vegvesen</i>
--	--	---

Reguleringsendringa er hovudsakleg eit resultat av eit ønske om opning for bygg på den offentlege badeplassen/statleg sikra friluftsområde. Bygningane på badeplassen skal legge til rette for auka bruk av området gjennom heile året av kommunens innbyggjarar og besøkande. Planavgrensinga rundt badeplassen og båt plass 2 er justert noko etter varslinga slik at dei samsvarar med eigedomsgrensene til 110/373 og 110/418. Desse to eigedomane har vore gjennom ein jordskiftesak for avklaring av bla. eigedomsgrensar. Båt plass to har blitt vesentleg større i reguleringsendringa enn vedtatt i detaljreguleringa, årsaka til dette er at kommunens eigedom har blitt større ved badeplass/nærmiljøanlegg mot at 110/418 har fått eigedomsrett ved den regulerte båt plassen. Ål kommune er klar over at dette fører til ein privatisering av eit område langs turvegen Elvelangs, men meiner det er viktigare å sikre eit større areal for samfunnet ved badeplassen/nærmiljøanlegget.

Jf. plan- og bygningslova 12-14 har kommunen vurdert at reguleringsendringa i liten grad vil påverke gjennomføringa av planen, ikkje gå utover hovudrammene i planen og ikkje røre ved omsynet til viktige natur- og friluftsområder og vil derfor vedta endringa gjennom delegert mynde jf. kommunens delegeringsreglement.

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 vedtek Ål kommune med delegert mynde frå sektorutval for teknisk, næring og ressurs reguleringsendring for del av «Detaljregulering tursti Bråta og omegn – planID 2017003» med følgjande endringar i kart og planføresegn:

Plankart:

- Utviding av område avsett til badeplass/nærmiljøanlegg.
- Areal på nordsida av turvegen ved badeplass/nærmiljøanlegget endrast til badeplassområde med sosi kode 3041.
- Utviding av området avsett til båt plass 2.
- Omsynssone H320 for 200 års flaum

Planføresegn:

- Punkt 3.1 og 3.1.1 takast ut og erstattast av punkt 3.2.3 Badeplassområde: *«Arealer avsatt til badeplassområde omfatter en etablering av et tilrettelagt nærmiljøanlegg/badeplass. Det er innenfor området tillatt å oppføre installasjoner og bygg som fremmer bruken av området til rekreasjon og opphold. Det er ikke tillatt å oppføre installasjoner som hindrer allmennhetens tilgang.»*
- Nytt ledd i punkt 3.4.1: *«Båt plass 2: Det er innenfor arealet tillatt å oppføre ett båthus med bryggeanlegg for båter og andre nødvendige installasjoner i tilknytting til bryggeanlegget. Maks utnyttingsgrad for båthus er 20 m2 BYA, maks mønehøgde 3.5 meter. Det skal være en takvinkel mellom 22 og 35 grader. Fasader skal være i mørke jordfarger. Taktekking skal være, torv, skifer, tre eller skiferlignende takpapp»*
- Nytt ledd i punkt 2: *«Tiltak i vassdrag og kantsone er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag».*
- Nytt ledd i punkt 2: *«Byggegrense mot rv. 7 er 50 m. Det er åpning for mindre bygg innenfor byggegrensen i arealfomålene badeplass og båt plass etter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Søknad om mindre bygg innenfor byggegrensen skal til uttale hos Statens vegvesen».*

- Nytt punkt 4.2: «4.2 Hensynssone flomfare 200 års flom H320: Nye bygninger skal legges over 200-års flomnivå, kote 427 moh jf. flomrapport SWECO - Ål folkepark datert 19.02.2009. Flomrapporten skal legges til grunn ved byggesøknader for tiltak i F1 og F2 i TEK-17.».
- «Det skal være en takvinkel mellom 22 og 35 grader.» leggjast inn i punkt 3.4.1.

Varslingsmateriale og innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid ligg i kommunens planarkiv under planID 2017003, Detaljregulering tursti Bråta og omegn, mindre endringer.

Vedtaket kan i samsvar med plan- og bygningslovas §§ 12-12 og 1-9, jf. Forvaltningslovas kap. VI, påklagast til departementet. Ei eventuell klage vert å sende skriftleg til Ål kommune, 3570 ÅL, postmottak@aal.kommune.no. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram.

Med helsing

Svein Furuhaug
avdelingsleiar utvikling og VAR

Sandra Paulsen
arealplanleggar

Elektronisk godkjent utan signatur