



Ål kommune

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/3915-42

Saksbehandlar: Åsne Brattåker Håheim

Ny 1. gongshandsaming av detaljreguleringsplan for Gullhagen bustadfelt, planid 2022001

Saksgang

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Sektorutval for teknisk, næring og ressurs	

Rådmannen si innstilling:

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs går bort frå vedtaket dagsett 19.12.23 og vil med heimel i plan- og bygningslova §12-10 og §12-11 leggje detaljreguleringsplan for Gullhagen bustadfelt, planid 2022001 ut på offentleg ettersyn med to alternative hovudtilkomstar til feltet. Alternativ A via Oppsatavegen og alternativ B med avkøyning frå Nordbygdvegen.

Følgjande rekkefølgebestemmelse må førast til for alternativ B:

«Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boenheter, skal gangveg mellom Oppsatavegen og den nye avkjøringen til feltet være ferdig etablert.»

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs (STNR) vedtek følgjande endringar i plankart og føresegner, som skal vere retta innan 2. gongshandsaming av planen:

Plankartet:

- Tomt nr. BFS46 (Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse) blir teke ut.

Føresegner:

- Tomt nr. BFS46 skal strykast i tabellen under punkt 3.1.2.
- Punkt 3.1.3 første avsnitt frå andre setning: «Byggegrense er 4 m frå formålsgrense... skal strykast.

- Punkt 7.1. Støy, H 220: Tomt 46 skal strykast.

Saka vert avgjort av:

Ny 1.gongshandsaming av detaljreguleringa vert avgjort av Sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

Vedlegg:

Gullhagen_Plankart_231123

Bestemmelser_Gullhagen

Planbeskrivelse Gullhagen 052023

VVA- kart Gullhagen

VA-plan Gullhagen

Rapport vegtrafikkstøy

Kart - Innspel tilkomstveg frå naboar

Notat - innspel tilkomstveg frå naboar

Varsel om oppstart - brev frå naboane v/ H. Myro

Skredrapport

Kladd utbyggingsavtale Gullhagen

Anmodning om ny 1. gongshandsaming av detaljregulering for Gullhagen bustadfelt

Plan og profil opprinneleg vegtrasé - alternativ A

Plan og profil vegtrasé alternativ B

Frisiktsoner vegtrasé alternativ B

Forhold til overordna plan:

Området er avsett til byggeområde for spreidd bustadbygging i Kommunedelplan for Sundreområdet. PlanID 2014001, stadfesta 21.09.2017.

For området Gullhagen gjeld reguleringsføresegnene punkt 7.1 siste ledd:

«I området LNF sb3, Gullhagen, er det opning for 8 nye bustader.

Før igangsetting av bustadbygging i området LNF sb3 (Gullhagen) skal gangstig vere sikra frå området til Gullhagasvingen. Avkøyringar til enkelttomter skal leggjast om og ny felles veg til området skal vere bygd frå Bøygardsvegen.»

Saksopplysningar – historikk:

Asplan Viak AS er engasjert av Evjen Motor AS for å utarbeide detaljregulering av Gullhagen bustadfelt. Føremålet med planen er å leggje til rette for eit bustadfelt med tilhøyrande infrastruktur, leikeplassar og turdrag, i området mellom Oppsatavegen, Bøygardsvegen og Nordbygdvegen. Planområdet er om lag 80 dekar stort og eksisterande bustader, næring- og landbruksareal ligg i nærleiken. Området er i ei sørvendt li med gode sol- og utsiktsforhold.

Planfremjar sitt dokument *Gullhagen bustadfelt - planbeskrivelse* (vedlagt) utdjupar relevante fakta om området. Det er gjort grundige analysar når det gjeld skred og flaum, samt støy,- og ROS- analyse etter oppstarten. I planforslaget er det 25 nye bustadeigedomar. Her er reknestykket slik at dei åtte eigedomane som er sett av til spreidd utbygging i gjeldande LNF- område er helde utanfor, så det er lagt opp til totalt 33 bustadtomter. Asplan Viak har referert frå merknadane til dei ulike statlege instansane, og naboar i *Gullhagen bustadfelt - planbeskrivelse*, og kommentert desse innspela på side 22.

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs handsama planførespurnaden i januar 2022, og eit samla politisk utval ynskte å gå vidare med planlegging av eit større bustadfelt enn Kommunedelplanen for Sundreområdet legg opp til. 3. mai 2022 vart det halde eit regionalt planforum, der Mattilsynet, Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken og var til stades saman med representantar frå administrasjonen i Ål kommune. I tillegg til at utnyttinga av området ikkje er i tråd med gjeldande kommunedelplan, viste Statsforvaltaren og Viken fylkeskommune til at området Gullhagen ligg for langt unna sentrum. Dei oppmoda

om å lokalisere nye bustader i tråd med føringane i Regional plan for areal og transport i Buskerud.

Fram til hausten 2023 var det stille frå utbyggjar si side. 19.12.2023 vart forslaget om detaljregulering for Gullhagen bustadfelt 1. gongshandsama i STNR.

Det ligg etablerte bustadeigedomar i utkanten av planområdet mot Oppsatavegen, Nordbygdvegen og Bøygardsvegen. Naboane engasjerte seg og Ingar Dalen utarbeidde ei planskisse for ein alternativ vegtilkomst til feltet før 1. gongshandsaminga. Skriv frå naboane ligg også ved dette saksframlegget. Rådmannen si vurdering av vegtilkomst vert drøfta under avsnittet *vurdering* i dette saksframlegget. I innstillinga til behandling 19.12.23 var det foreslått å leggje to alternative vegtilkomstar ut på høyring, men politikarane valde å gå for berre forslaget om vegtilkomst midt inn i bustadfeltet. Utdrag av vedtaket følgjer:

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs (STNR) vedtek følgjande endringar i plankart og føresegnar:

Plankartet:

- *Tomt nr. BFS46 (Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse) blir teke ut.*
- *Ny vegløyising alternativ B vert teikna inn med skjæring og fylling og erstattar vegløyisinga som er føreslege av planfremjar.*

Ny 1. gongshandsaming i STNR:

Reguleringssaka låg lenge i påvente av oppdaterte plankart og føresegnar i tråd med dette vedtaket. Fyrst i juni 2025 fekk Ål kommune ein førespurnad om saka kunne takast opp til 1. gongshandsaming på nytt. Oppmodinga ligg ved saksframlegget saman med planar som viser skjering/ fylling. Dei viktigaste momenta vert siterte/ refererte nedanfor:

Praktisk gjennomføring: Det er beregnet skjæring/fylling tilknyttet avkjørselen som utvalget valgte. Det er mulig å gjennomføre, men vil medføre store terrenginngrep og sannsynligvis medføre bygging av gang- og sykkelveg langs Nordbygdvegen. Dette vil påføre prosjektet store kostnader og praktiske utfordringer knyttet til avkjørsel og garasjer til eksisterende boliger.

Økonomi: Det er erfaringsvis dyrt med prosjekt langs offentlig vei og med et krevende terreng, behov for støttemurer m.m. vurderer ikke initiativtaker foreslått løsning fra naboer som økonomisk gjennomførbart.

Trafikksikkerhet: I innlevert reguleringsforslag er det et opplegg for myke trafikanter som kan kjøre inn via Bøygardsvegen og gå/sykle gjennom boligområder i stedet for å ferdes langs Nordbygdvegen. En slik separering vurderes som best fra et trafikksikkerhetsperspektiv. Se planbeskrivelsen for nærmere informasjon.

Med henvisning til møtet 28.5 og ovenstående bes det om at administrasjonen og planutvalget ser på saken på nytt og prinsipalt legger planen ut på offentlig ettersyn slik den var fremmet til 1. gangs behandling. Subsidiært kan planen legges ut i begge alternativer slik at alle momenter blir belyst.

Miljøkonsekvensar ved utvikling av eit større bustadområde i Gullhagen:

I Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, fastsett ved kongeleg resolusjon av 24.01.2025, står det mellom anna at ein skal finne løysingar som kan gje korte avstandar til daglege gjeremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåtar.

Kommunedelplanen for Sundreområdet, vedteken i 2017, opnar for spreidd utbygging på dette arealet, inntil 8 tomter. Bruken av arealet vart drøfta i kommunedelplanen sin planprosess.

Avstanden er 4,1 km frå skulesenteret i Ål kommune til krysset Nordbygdvegen-Oppsatavegen, men barnehage er 1,5 km unna. Dette er ein avstand som vil gje ungane rett til skuleskyss og avstanden gjer at folk i området helst vel bil som framkomstmiddel for å kome til sentrum.

Av omsyn til miljøvern, folkehelse og born- og unge sine interesser kan det hevdast at området ligg litt for langt unna eksisterande sentrum i Ål.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

I innsendt dokument frå Asplan Viak blir det vist til rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (2017). Det er utarbeidd ROS- analyse etter denne rettleiaren, sjå planomtala til Asplan Viak.

Økonomiske konsekvensar:

Ikkje utgreidd.

Rådmannen si vurdering:Overordna rammer og behov:

Ål treng område der kommunen kan leggje til rette for bustadutvikling framover då det knapt er ledige bustadtomter i Ål sentrum. Det er ynskjeleg å utnytte heile det avsette planområdet så godt som mogleg og ikkje berre til 8 spreidde bustader.

I tillegg til den høge utnyttinga i dette planforslaget som ikkje er i tråd med kommunedelplanen, viser Statsforvaltaren og Viken fylkeskommune til at området Gullhagen ligg for langt unna sentrum og oppmodar om å lokalisere nye bustader i tråd med føringane i Regional plan for areal og transport i Buskerud.

Fram til krysset Nordbygdvegen- Oppsatavegen er det i dag gangveg frå skuleområdet og om strekningen er litt lenger enn optimal, er det relativt flatt her.

Sjølv om området ligg litt for langt unna Ål sentrum i høve overordna planar, har Ål mykje bratt areal med skred- og flaumutfordringar kring sentrum og mellom Gullhagen og sentrum er det mellom anna dyrka mark og kulturminne, så det er krevjande å finne eigna areal for nye bustader i det omfang kommunen har behov for.

Vatn og avløp:

For vatn- og avløpsanlegget er det ein fordel med fleire einingar i same område. Ei utbygging her vil gjere det mogleg å kople eksisterande bustader på offentleg vatn- og avløpsnett.

Trafikale tilhøve:

Planen vil kunne gje betre løysingar for mjuke trafikantar rundt nytt bustadområde, då gåande/ syklande kan bruke fortaua gjennom feltet. Likevel vurderer planleggar i planomtala, at den største negative verknaden lokalt, er den påverknaden avkøyringa vil ha på dei eksisterande bygde omgjevnadane. I planforslaget går hovudtilkomsten til feltet gjennom eksisterande klynge av bustader i Oppsatavegen. Nokre av desse bebruarane vil få veg og trafikk rundt seg på alle kantar. Naboane, som er etablerte i området, er sterkt uroa for ulempene dei ser vil kome med den planlagde tilkomstvegen via Oppsatavegen. Dermed har dei fått utarbeidd ein alternativ hovudtilkomst til feltet, direkte frå Nordbygdvegen mellom Oppsatavegen og Bøygardsvegen. I forslaget med alternativ vegtilkomst, kalla alternativ B, er dei same felta for frittliggjande bustadhus med i planen bortsett frå tomt BFS46. Dette alternativet grip ikkje inn i dei etablerte bustadane i ytterkantane av planområdet, men vil påverke to eigedomar som har adresse Nordbygdvegen. Dei ligg mellom Oppsatavegen og ny avkøyring. I innsendt forslag er den interne vegtraséen i feltet teikna slik at SKV3 og SKV5 vert bunde saman. På denne måten vert vegnettet internt kortare og eigedomen 36/64 kan ha den eksisterande tilkomstvegen sin utan forbipasserande trafikk.

Rådmannen vurderer alternativ B som ei god løysing for å skåne etablerte bebruarar i området best mogleg. Men hovudtilkomst alternativ B vil kome direkte på Nordbygdvegen, som er fylkesveg 2930. Det vil vere naudsynt å byggje gangveg mellom Oppsatavegen og den nye avkøyringa til feltet.

Begge forslaga til hovudtilkomst til eit nytt bustadfelt, har bratte avkøyringar som vil skape store skjeringar og terrenginngrep.

I Kommunedelplan for Sundreområdet står det i reguleringsføresegnene punkt 7.1 siste ledd:

I området LNF sb3, Gullhagen, er det opning for 8 nye bustader.

Før igangsetting av bustadbygging i området LNF sb3 (Gullhagen) skal gangstig vere sikra frå området til Gullhagasvingen. Avkøyringar til enkelttomter skal leggjast om og ny felles veg til området skal vere bygd frå Bøygardsvegen.

Kommunen har i overordna plan sett på denne vegen som ein tilkomst til nye spreidde bustader. I samband med oppstart av planarbeidet med planid 2022001, kom det innspel frå Bøygardsvegen veglag om at Bøygardsvegen er privat og kommunen ikkje har teke kontakt for å avtale bruk av vegen. Krysset Bøygardsvegen – Nordbygdvegen er meir uoversiktleg enn Asplan Viak sin opprinnelege vegtilkomst og den alternative vegtilknyttinga.

Topografi:

Forslag til detaljregulering for Gullhagen legg opp til eit variert bustadfelt, der mange av tomtene er romslege. Landskapet er kupert, som gjer at det kan bli eit variert bustadfelt. Dei fleste tomtene har flatare parti, der det er mest naturleg å plassere bustadane. Tomt nr. 46 er svært bratt og administrasjonen kan ikkje sjå at det er mogleg å byggje på denne tomten etter dei føresegnene som er sett.

Hensynssone – støy, H220 :

Støyrapport utarbeidd av Multiconsult ligg ved saka.

Plankartet er skravert der område ligg innanfor gul støysone. Administrasjonen har kome med forslag om at tomtene dette gjeld, blir synleggjort i føresegnene. Under punkt 7 i føresegnene er tomtenummer lista opp for dei tomtene som ligg heilt eller delvis i gul støysone og der står krav til bustadane i slike omsynssoner.

Endringar i plan og planføresegner:

Endring i plan:

Administrasjonen innstiller på ta ut ei tomt, nr. BFS46 (Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse). Denne tomten er svært bratt, heilt frå tilkomstvegen og heile tomten er bratt, som gjer denne tomten svært krevjande å byggje etter føresegnene. I tillegg er dette ei av tomtene der heile tomten ligg innanfor den gule støysona.

Endring i føresegner:

- Tomt nr. BFS46 må strykast i tabellen under punkt 3.1.2.
- Punkt 3.1.3 første avsnitt frå andre setning bør strykast i føresegnene:

«Byggegrense er 4 m frå formålsgrense. Garasje kan plasseres 1m fra formålsgrense mot veg/annen veggrunn dersom inngang ligger parallelt med veg. Dersom nabo og terrengforhold tilsier det er det tillatt å plassere garasje/uthus i eiendomsgrense innenfor boligformål.»

Da plassering av uthus/ garasje og avstand til nabogrenser er tilhøve som plan- og bygningslova set klare rammer for, er det ikkje naudsynt å ha dette med i føresegnene.

- Punkt 7.1. Støy, H 220: Tomt 46 kan strykast frå denne føresegna også.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at forslaget til detaljregulering for Gullhagen bustadfelt slik plandokumentasjonen er framstilt av Asplan Viak, kan sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn saman med alternativ B, hovudtilkomst direkte frå Nordbygdvegen. Rådmannen har utarbeida eit forslag til utbyggingsavtale som blir del av dokumentasjonen i høyringa. Alternativ B som hovudtilkomst til Gullhagen bustadfelt vurderer administrasjonen at bør vere med i høyringa for å kome fortare vidare med reguleringssaka.

Ål, 19.08.25

Torfinn Slåtto
kommunalsjef drift- og utvikling

Åsne Brattåker Håheim
sakshandsamar