

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs har behandla sak 121/2024 i møte den 26.11.2024

Behandling

Rådmannens framlegg med desse endringane vart samrøystes tilrådd:

Viss utbyggjar velgjer å ta ut B2 skal denne setninga strykast: Rådmannen føreslår å setje av 2,2 dekar av den dyrkbare jorda i tilknytning til landbruksarealet på 5,1 dekar, til framtidig landbruk.

Punkt 2 vert endra til i ...2026-2029

Framlegg

Pkt. 1:

Sektorutval for teknisk, næring og ressurs tilrår at Områdereguleringsplanen for Bakketeigen – Ål folkehøgskule og kurscenter, planID 2021003, med tilhøyrande føresegner, vert godkjent med følgjande endringar i plankart og reguleringsføresegner:

Plankart til områdereguleringsplanen:

- Rådmannen føreslår å setje av 2,2 dekar av den dyrkbare jorda (vilkåret vert stroke viss utbyggjar velgjer å ta ut B2) i tilknytning til landbruksarealet på 5,1 dekar, til framtidig landbruk. Arealet er betre arrondert enn arealet som i dag er overflatedyrka. Det overflatedyrka arealet er kalla B2 og avsett til bustadføremål i planforslaget.
- Ei vasskjelde, «Fåbrunn» som ligg på eigedom 120/6 og 121/1, må merkast av i plankartet med ei sikringssone.
- Eigedomsgrenser/ reguleringsgrenser må dobbelsjekkast at ligg riktig mot eigedomane 120/6, 121/1 og i tillegg mot 117/5.

Føresegner til områdereguleringsplanen:

I detaljreguleringa skal det sikrast og krav må innarbeidast i føresegnene:

- Krav om oppdatert ROS-analyse, der det må vurderast kva for konsekvensar endra arealbruk kan få for avrenning av overflatevatn frå området med potensiale for auka fare for skred og flaum nedstraums planområdet. Flaumvegane i planområdet bør visast i plankartet.
- Funn i oppdatert ROS-analyse, må innarbeidast i plankart og føresegner for detaljregulering av områda B1- B3.
- Overvatn: Detaljregulering skal sikre meir detaljerte VA-kart som syner korleis overflatevatn skal handterast, og kvar vatnet skal leiast.
- Skredfare: Er det skredfare i felt B1? Krav om undersøking nærare ved detaljregulering.
- Leik og møteplassar: Det er alt sett krav til opparbeiding av sandleikeplass i føresegnene. Sikre opparbeiding av leikeplass også for større barn, t.d. ballbinge i detaljreguleringa. Viktig med løysingar som bidreg til at områda kan fungere for leik varierte årstider og som møteplassar for ulike grupper, jf. pbl § 3-1.
- Det må gjerast vurderingar av dagens situasjon og vurderingar av nødvendige tiltak for å sikre trafikktryggleik for mjuke trafikantar og på skoleveg.

- Rådmannen foreslår å endre ordlyden i føresegna 4.1.2 frå
Bebyggelsen skal gjennom detaljreguleringsplan sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i form, farge og materialbruk. Markante terrengformasjoner skal hensyntas ved utforming av områdene, til Bebyggelsen skal gjennom detaljreguleringsplan sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i volum, hovedform, farge og materialbruk for å sikre god tilpasning til den verneverdige bebyggelsen innenfor hensynssone H570. Markante terrengformasjoner skal hensyntas ved utforming av områdene.
- Krav om at dei felles reguleringsføresegnene vert endra for å få med kravet om varslingsplikt ved utføresette arkeologiske funn:
Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Endringane er å sjå på som mindre vesentlege.

Pkt 2:

Utbyggingsavtale

Kostnadsdelinga for utbetring av Nossvegen må vere avklart og STNR ber kommunestyret innarbeide Ål kommune sin del av kostnad i økonomiplan for 2026-29.

Pkt. 3:

Når endringane under pkt. 1 er gjort og presisert utbyggingsavtale er signert av utbyggjar, vert planen oversendt til kommunestyret for eigengodkjenning med følgjande innstilling:

Ål kommunestyre vedtek med heimel i plan og bygningslovas §§ 12-12 og 12-14 Områdereguleringsplan for Bakketeigen – Ål folkehøgskule og kurscenter, planID 2021003 med tilhøyrande føresegner og utbyggingsavtale. Denne planen skal erstatte Reguleringsplan for Ål folkehøgskule og kurscenter for døve, planID 1989001, som vil bli oppheva som fylgje av ny plan for området.

