



Ål kommune

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2021/3916-53

Saksbehandler: Reidun Aaker

Saksgang

Saksnummer	Utval	Møtedato
	Kommunestyret	

Vedtak - Områdereguleringsplan for Bakketeigen - Ål folkehøgskule og kurscenter, planID 2021003

Rådmannens 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 tilhørende 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.

Vedlegg:

Plankart, føresegner og utbyggingsavtale revidert etter STNR si 2.gongs handsaming. Saksprotokoll frå STNR si 2. gongs handsaming

Dokument i saka:

Alle dokument ligg i Elements saksnr. 2021/3916.

Saksopplysningar:

NYE OPPLYSNINGAR SIDAN STNR SI HANDSAMING

Merknadane etter STNR si 2. gongshandsaming er no innarbeidd og område i reviderte føresegner og plankart slik at kommunestyret kan gjera endeleg vedtak.

- - - - -

Føremålet med Områdereguleringsplan for Bakketeigen- Ål folkehøgskule og kurscenter er å leggje til rette for utviklingsmoglegheiter på Bakketeigen. Det er forslag om å setje av areal til ny bustadbygging, der det i planomtala er nemnt 25 nye einingar, samstundes gjere det mogleg å vidareføre drifta av landets einaste folkehøgskule med teiknspråk som fyrstespråk. Ein del av området er omfatta av omsynssone for kulturminne og kulturlandskap. Planen skal setje føringar for dei overordna rammene, som infrastruktur og plassering. Seinare må felte B1-B3 detaljregulerast for utbygging, truleg over ei lengre tidsperiode.

Områdereguleringsplanen for Bakketeigen – Ål folkehøgskule og kurscenter har vore ute til høyring og offentleg ettersyn i perioden 13.09.2024 – 26.10.2024. Oppsummering og vurdering følger under avsnittet *vurdering*.

Forhold til overordna plan:

Planområdet ligg innanfor kommunedelplan for Sundreområdet, PlanID 2014001, eigengodkjent 21.09.2017.

Arealbruken i dette forslaget til områdereguleringsplan er ikkje i samsvar med overordna plan. I kommunedelplan for Sundreområdet er det meste av området sett av til Offentleg tenesteyting, folkehøgskule, og omsynssone kulturmiljø.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Sjå eigen ROS-analyse utarbeidd av Asplan Viak.

NVE har i høyringsuttala si kommentert at ROS- analysen må oppdaterast for dei tilhøva som er mangelfull utgreidd. I ROS-analysen til planframlegget, bør det 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, skriv NVE. Administrasjonen vurderer at dette er krav me kan stille til detaljreguleringa.

Eit risikoreduserande tiltak for både dei moglege uønska hendingane i ROS- analysen er: Krav om utbetring av kritisk strekning på Nossvegen/Tjørndalsvegen. Utbetring i samsvar med vedlegg TC 105 er lagt inn som eit rekkefølgekrav før ny bebyggelse kan etablerast.

Økonomiske konsekvensar for Ål kommune:

Sist planen var til handsaming i STNR vart Rådmannen beden om å få kostnadsrekna utbetringa av krysset Nossvegen-Tjørndalsvegen, som er eit rekkefølgekrav i planen. Vidare å føreslå forholdsmessig kostnadsdeling innbetalt pr ny bustadeining i planområdet. Tidlegare avdelingsleiar for veg og park, Dag Hovde, rekna på kostnadane ved utbetring av Nossvegen og kom til om lag 2.4 mill eks. MVA.

Leiar av Ål folkehøgskule og kurscenter Gry Kopperud, ynskte ei presis kostnadsdeling og Reidun Aaker anslo at ut frå dette, kunne utbyggjar rekne med å ta 1 mill. av desse kostnadane, jf. e-postveksling mars 2024.

Dersom det vert 25 nye einingar, tilsvarar det 40 000 kroner per eining. Utbygginga vil truleg skje over år og utbetringa av vegen er eit krav for i heile tatt å få starte utvikling på Bakketeigen. Eigar av planområdet meiner ikkje det er rett å leggje utbetringa av den kommunale Nossvegen/Tjørndalsvegen til utvikling av Bakketeigen. Dei har ikkje økonomi til å gå inn å forskottere dette beløpet. Ål folkehøgskule og kurscenter for døve ber om at kommunen kostar utbetringa, evt. at dei får inngå ei avtale om tilbakebetaling til kommunen.

Forslag til Utbyggingsavtale er vedlagt dette saksframlegget. Rådmannen ber om at STNR presiserer korleis dei meiner kostnadsdelinga for utbetring av vegen skal vera.

Vurdering:

Nedanfor er kvart høyringsinnspel (sitert/ oppsummert) med rådmannen sine vurderingar i rubrikken til høgre:

Avsendar:	Oppsummering:	Rådmannen si vurdering:
Innbyggjar i Rudningvegen 15.09.24	Meir bebyggelse og trafikk av beboere og besøkende, i tillegg til langvarig anleggstrafikk, synest han det blir for lite gjort med øvre del av Nossvegen. Under «Hans» gjekk det skred her.	
NVE 02.10.24	I samband med «Hans» i 2023 førte flaum og erosjon til store skadar i Ål og langs elveløpet Kvinda. I ROS-analysen til planframlegget, bør det 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. ROS-analysen for planframlegget manglar vurdering av aktsemdområde for skred i bratt terreng i skråninga mot Kvinda. Det manglar også konkrete vurderingar av konsekvensar av å bruke skråninga som flaumveg for overvatn frå planområdet.	ROS- analysen må oppdaterast for dei tilhøva som er mangelfull utgreidd. Funn i oppdatert ROS-analyse, må innarbeidast i plankart og føresegner for detaljregulering av områda B1-B3. I områdereguleringsplanen vert det sett krav til detaljregulering, og dermed handtering av overvatn i detalj for å førebygge skadar frå overvatn, jf. NVE sin 4/2022 <i>Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.</i> Overvatn: Detaljregulering skal sikre meir detaljerte VA-kart som syner korleis overflatevatn skal handterast, og kvar vatnet skal leiast.
Mattilsynet 18.10.24	Merknader om drikkevatn og VA-planen: Mattilsynet skriv at dei forutset at dimensjonert vassforbruk er basert på fast busetjing. Av VA- planen framgår det at vassverket må byggjast om og tilpassast slik at råvatn frå borebrønnar blir leia opp til vassverket for reinsing og til utjamningstank/ brannvatn. I VA-planen står det at leidningsnettet er eldre og at det er mange felleskummar for vatn og kloakk. Tilstanden er dårleg og	Denne endringa er vesentleg og Mattilsynet krev at det vert søkt om plangodkjenning etter drikkevassforskrifta § 18.

	<p>anlegget bør endrast/ fornyast, står det i VA-planen. Dette støtter Mattilsynet.</p>	
<p>Gardbrukar, Noss 25.10.24</p>	<p><u>Fåbrunn:</u> Ei vasskjelde som ligg på eigedom 120/6 og 121/1. Vasskjelda er historisk viktig og ei vasskjelde som blir nytta i dag, for folk og fe. Ber om å ta omsyn til dette med tanke på ei sikringssone til ny bebyggelse.</p> <p>Parkeringsplassen inst i Nossvegen vert brukt som p-plass for turgåarar. Mykje vatn i området, merkast særskilt godt under «Hans». Stiller spm ved om det er skredfare på nedsida av plassen.</p> <p>Planbeskrivelsen viser feil grense i planbeskrivelsen s.8. Ber om at dette rettast opp.</p> <p>Nossvegen er ein smal veg, og for oss som bur her så merkes dette daglig. Fleire stader må ein stoppe for møtande trafikanter. Vinterstid blir vegen vesentlig smalere og føles farlig å ferdes til fots. Ikkje positiv til for stor pågang på vegen.</p>	<p>Sakshandsamar har etterspurt ei kartskisse som syner kvar denne kjelda er, men ikkje motteke kartet pdd- vil følgje opp slik at det vert med i vidare planlegging.</p> <p>Er det skredfare i felt B1? Krav om undersøking nærare ved detaljregulering.</p> <p>Eigedomsgrenser/ reguleringsgrenser skal dobbelsjekkast at ligg riktig mot eigedomane 120/6, 121/1 og i tillegg mot 117/5.</p>
<p>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 25.10.24</p>	<p>Merknader ut frå nasjonale og viktige regionale interesser: <u>Jordvern:</u> Nasjonale omsyn til jordvern er kraftig skjerpa inn. Jordvernmålet omfattar óg auka omsyn til dyrkbar jord. Statsforvaltaren seier det er positivt at 5,1 daa er sett av til LNF. Nord for dette arealet er ca. 4,5 daa dyrkbar jord, registrert som skog i AR5 og avsett til LNF i overordna kommunedelplan. Eit areal på 2,2 daa overflatedyrka jord er sett av som framtidig bustadføremål, i tråd med overordna plan.</p> <p><u>Barn og unge:</u> Bakketeigen ligg ca. 2 km frå Skattebøl skule- og barnehage, og 4</p>	<p>Dyrkbar jord er ikkje utgreidd i planforslaget. Arealet som er overflatedyrka, er lite, ligg i ein sving og vanskeleg å nytte driftsmessig godt. Den dyrkbare jorda ligg inntil arealet som er fulldyrka og alt avsett til landbruk i områdeplanen. Rådmannen føreslår å setje av 2,2 dekar av den dyrkbare jorda her til framtidig landbruk. Arealet her er betre arrondert.</p>

	<p>km frå sentrumsskulene. Det er ikkje gang- sykkelveg til området i dag, og ei utvikling av bustader vil vere bilbasert. Bra det er sett krav til turveg, som eit tilbod til mjuke trafikantar, då denne vil korte avstanden til gangvegnettet.</p> <p>Sandleikeplass for dei minste borna når felt B1 og B3 skal byggjast ut. Statsforvaltaren rår til at det vert opparbeidd leikeplass, som ballbinge, for større barn.</p> <p><u>Vassdrag og overvatn:</u> Positivt at areala ned mot Kvinda er regulert til LNF og det ikkje er foreslått tiltak som kjem i konflikt med vassdrag eller kantvegetasjon. Bekk/ grøft som er markert innanfor B1 og B2 vil bli nærare vurdert i detaljreguleringa. Statsforvaltaren merkar seg NVE sine spm. knytt til å sikre god handtering av overvatn og kva avrenning frå området kan føre til.</p> <p><u>Samordna areal- og transportplanlegging:</u> Det er ikkje tatt stilling til kor mange bueiningar det skal kunne akseptast innanfor området. Det er lagt opp til einebustader, tomansbustader og kjeda bustader innanfor arealet som er regulert til bustadbygging. Ettersom området ligg langt frå sentrum, og er å rekne som bilbasert, meiner Statsforvaltar at det ikkje bør leggjast opp til for mange bueiningar i området. Vil sjå nærare på dette når det blir utarbeidd detaljregulering.</p>	<p>Etter 1. gongshandsaming er turvegen teikna inn på plankartet og sett føresegner til.</p> <p>Det er sett krav til opparbeiding av sandleikeplass. Innstille på krav til opparbeiding av leikeplass for større barn, t.d. ballbinge i detaljreguleringa.</p> <p>Oppfølging på detaljreguleringsnivå:</p> <p>Overvatn: detaljregulering skal sikre meir detaljerte VA-kart som syner korleis overflatevatn skal handterast, og kvar vatnet skal leiast.</p> <p>Statsforvaltaren forventningar til kommunal arealplanlegging for 2024 legg vekt på reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og tettstedsutvikling. Samstundes skal det leggjast vekt på helsefremjande tiltak i utviklinga i høve bukvalitet, tilgang til grønne område for fysisk aktivitet, leik og rekreasjon.</p>
<p>Buskerud fylkeskommune (BFK) 25.10.24</p>	<p>Plan og miljø:</p> <p><u>Barn og unges interesse:</u> Fylkeskommunen minnar om Rikspolitiske retningslinjer for å styrkja interessene til barn og unge i planlegginga, punkt 5b. Det er positivt at det i planskildringa og føresegnene er lagt vekt på kvalitet</p>	<p>I detaljplanlegginga: Viktig med løysingar som bidreg til at områda kan fungera for leik for varierte årstider og som møteplassar for ulike grupper, jf. pbl § 3-1.</p>

	<p>på sandleikeplassen. Me viser også til Plan- og bygningslovens § 3-1 bokstav e og f der det blir lagt til grunn at planlegginga skal bidra til god forming av bygde omgivnader, gode bumiljø og gode oppvekst- og levekår, og å fremja helsa til befolkninga. For å byggja oppunder eit godt bumiljø tilrår me også at det blir lagt vekt på løysingar som bidreg til at områda kan fungera for leik for varierte årstider og som møteplassar for ulike grupper.</p> <p>Trafikktryggleik for mjuke trafikantar, især på skuleveg.</p> <p><u>Landskap og friluftsliv:</u></p> <p>Me viser til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035 som ei viktig føring. Her er det lagt til grunn retningslinjer som skal bidra til å vareta omsyn til landskaps-, friluftslivs og naturverdiar. Det er friluftslivsinteresser som går ved og gjennom planområdet. Fylkeskommunen ser det som positivt at eksisterande stiar blir halde ved like og at det er areal til turdrag/grøne korridorar gjennom planområdet. Dette er tiltak som vil ha ein positiv effekt i eit folkehelseperspektiv ved at det blir lagt til rette for rekreasjon, aktivitet og friluftsliv.</p> <p><u>Jordvern:</u></p> <p>Fylkeskommunen meiner det er viktig at jordbruksareal ikkje blir frådelt og omdisponert unødvendig. Det bør planleggast for ei frådeling som ikkje går ut over eller splitter eksisterande landbruksareal.</p> <p><u>Vassmiljø:</u></p> <p>Det må utgreiast om tiltaka vil ha nokon effekt på miljøtilstanden i berørte vassførekomstar, og om det</p>	<p>Det må gjerast vurderingar av dagens situasjon og vurderingar av nødvendige tiltak for å sikra trafikktryggleik for mjuke trafikantar og på skuleveg.</p> <p>Arealet som er overflatedyrka, er lite, ligg i ein sving og vanskeleg å nytte driftsmessig godt. Den dyrkbare jorda ligg inntil arealet som er fulldyrka og alt avsett til landbruk i områdeplanen. Rådmannen føreslår å setje av 2,2 dekar av den dyrkbare jorda her til framtidig landbruk. Arealet her er betre arrondert.</p>
--	---	---

	<p>vil ha konsekvensar for oppnåinga av miljømåla. Dersom tiltaka vil kunne påverke måloppnåinga, må det gjerast ei eiga vurdering etter vassforskrifta § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Tiltaka er planlagde gjennomførte i direkte nærleik til Kvinda vassførekomst (vassnett Id 012- 2177-R) der økologisk tilstand er vurdert som god.</p> <p><u>Kantsoner langs vatn og vassdrag:</u> Planretningslinje 5.2 i regional plan for vassforvaltning slår fast at kommunane bør fastsetje breidda på vegetasjonsbeltet i rettsleg bindande planar etter plan- og bygningslova.</p> <p><u>Samferdsel:</u> Det er ikkje fylkesveg i planområdet, derimot kan ny bustadutbygging i dette området utløyse krav om skuleskyss. Kommunen må vere bevisst på at nye bustader, kan påføre kostnader med kollektiv. Viktig at kommunen sikrar etablerte turveggar og gangveggar som kan nyttast som skuleveg. Turdraget kan vurderast som ein alternativ skuleveg. Ved detaljregulering vil me krevje at det blir tilrettelagt for trygg skuleveg gjennom rekkefølgekrev, skriv BFK.</p> <p><u>Nyare tids kulturminne:</u> I uttale til oppstart for planarbeidet, tilrådde BFK at omsynssona for kulturmiljøet Bakketeigen skulle vidareførast med føresegner tilpassa verneverdige bygningar og landskap.</p> <p>Ber om at formuleringa i reguleringsføresegn 4.1.2 Bustader, B1- B3 blir endra for å sikre at utbygging i B2 blir tilpassen den verneverdige bustaden innanfor omsynssona H570:</p>	<p>Det må stillast krav til at tiltaka vert utgreidd på den måten BFK krev.</p> <p>Rådmannen viser til at området ned mot Kvinda er sett av til LNF-føremål.</p> <p>Ved detaljregulering av bustadområda bør det leggjast fokus på trygg skuleveg.</p> <p>Turdraget er sikra i plan og føresegner.</p> <p>Kommunen må følgje opp det BFK skriv: Ved detaljregulering vil dei krevje at det blir tilrettelagt for trygg skuleveg gjennom rekkefølgekrev.</p> <p>Rådmannen føreslår å endre ordlyden i føresegna 4.1.2 frå <i>Bebyggelsen skal gjennom detaljreguleringsplan sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i form, farge og materialbruk. Markante terrengformasjoner skal hensyntas ved utforming av områdene, til</i></p> <p><i>Bebyggelsen skal gjennom detaljreguleringsplan sikres et helhetlig arkitektonisk uttrykk i volum, hovedform, farge og</i></p>
--	--	---

	<p><u>Arkeologi:</u> Heile planområdet er arkeologisk registrert, jf. rapport av 8. juni 2022 utan funn av automatisk freda kulturminne. Me ser at varslingsplikta i kulturminnelova ved eventuelle uføresette arkeologiske funn ikkje er teke med i reguleringsplanen sine fellesføresegner. Me ber om at denne vert teke med før endeleg vedtak: <i>Dersom det under anleggsarbeider 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.</i></p>	<p><i>materialbruk for å sikre god tilpasning til den verneverdige bebyggelsen innenfor hensynssone H570. Markante terrengformasjoner skal hensyntas ved utforming av områdene.</i></p> <p>Krav om at dei felles reguleringsføresegnene vert endra for å få med kravet om varslingsplikt ved uføresette arkeologiske funn:</p> <p><i>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.</i></p>
<p>Statens vegvesen 28.10.24</p>	<p>«Ny og endret bruk til boligformål innebærer at området blir bilbasert. Det er 5 km til Ål stasjon og 4 km til skolen. Etablering av dette boligområdet strider mot prinsippene i statlig planretningslinje for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Statens vegvesen har som fagmyndighet med sektoransvar innen vegtransport, planfaglig råd og at kommunen prioriterer utvikling av andre mer sentrumsnære boligområder framfor boligområdene i denne områdereguleringsplanen».</p>	<p>Planområdet ligg ovanfor bustadfeltet Granhagen i Ål. Kommunen treng fleire bustader og området på Bakketeigen ligg høgt og fritt til med utsyn. Det er kort avstand til fjell og natur. Området har kvalitetar som kan skape godt bumiljø sjølv om avstanden til sentrum er lengre enn prinsippa i statleg planretningslinje for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging tilrår.</p>

Ål, 11.12.2024

Karsten Dideriksen
rådmann

Reidun Aaker
kommunalsjef drift- og utvikling