



Flå kommune

Arkivsaksnr.: 2022/1612-23

Saksbehandler: Sigrid Hauglann
Grimeli

Detaljreguleringsplan for Turufjell BFR15-16 Slåttemyrbekken

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
25/2024	Kommunestyret	11.04.2024

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Turufjell BFR15-16 Slåttemyrbekken i tråd med vedlagt planforslag.

Kommunestyret har behandla sak 25/2024 i møte den 11.04.2024

Behandling

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak

I medhold av Plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Turufjell BFR15-16 Slåttemyrbekken i tråd med vedlagt planforslag.

Enstemmig vedtatt

Saken avgjøres av

Kommunestyret.

Dokument i saken

Dokumenter i sakssystem:

- Planinitiativ 26.04.22
- Referat fra oppstartsmøte 20.05.2022
- Varsel om oppstart av planarbeid 27.05.2022
- Merknader til varsel om oppstart
- Utkast til planforslag mottatt 25.08.2023
- Tilbakemelding til utkastet, fra Flå kommune 26.09.23 og 19.10.23
- Komplette planforslag mottatt 23.11.2023
- Utlegging til offentlig ettersyn, Utvalg for plan, næring og miljø 14.12.23
- Merknader til høring av planen
- Vedtak av plan (denne saken)

Vedlegg til denne saken:

- Planforslag:
 - Planbeskrivelse BFR 15-16
 - Plankart BFR 15-16
 - Planbestemmelser BFR 15-16
 - Vedlegg Avvikskart jf områdeplan
 - Vedlegg Helningskart
 - Vedlegg Myrkart
 - Vedlegg ROS
 - Vedlegg vegtegninger
 - Vedlegg Turufjell trafikknotat 2023
 - Vedlegg Turufjell trafikkanalyse 2017
 - Vedlegg Turufjell støyvurderinger
 - Vedlegg Turufjell flomvurderinger
 - Vedlegg samlet merknader varsel om oppstart
- Merknader fra høring av planen (samlet pdf)

Saksopplysninger

Saken gjelder vedtak av detaljreguleringsplan for område BFR15-16 Slåttemyrbekken på Turufjell. Planområdet er på ca. 458 daa og ligger vest for alpinbakken på Turufjell. Planforslaget legger opp til 135 frittliggende hyttetomter og 131 enheter som konsentrert fritidsbebyggelse. I tillegg til fritidsbebyggelse er det regulert til kjøreveg, annen veggrunn, skianlegg, kombinert grønnstruktur, naturområde og LNF-områder.

Det ble holdt oppstartsmøte 20.05.2022 og varslet oppstart av planarbeidet 27.05.2022. Flå kommune mottok planforslag høsten 2023. Fast utvalg for plansaker fattet vedtak om utlegging til offentlig ettersyn 04.11.2021. Planforslaget var ute på høring i perioden 08.11-24.12.2021, og det kom inn 6 merknader. Merknadene er vedlagt saken.

Forhold til overordnet plan

Planområdet ligger innenfor områdeplan for Turufjell, vedtatt i 2017. Deler av området er avsatt til utbyggingsområde BFR15 og BFR 16 i områdeplanen, mens deler av området er avsatt til skianlegg. I tillegg er det tatt med noe grøntareal som ligger rundt BFR 15 og 16 i områdeplanen.

Miljøkonsekvenser

Planbeskrivelsen omtaler/vurderer relevante tema for planforslaget, og følgende tema inngår: Landskapsvurdering, utnyttelsegrad, utforming og plassering, friluftsliv, grønstruktur, barn og unge, trafikkforhold, VA-plan, støy, naturfare, klima og energi, landbruks- og naturressurser, vannressurser, myr, kulturminner, forhold til kravene i Naturmangfoldloven, samt ROS.

Økonomiske konsekvenser

Ikke aktuelt.

Vurdering

Områdeplan for Turufjell vedtatt i 2017, legger til rette for utvikling av fritidsbebyggelse i området, og gir rammene for detaljreguleringsplaner for Turufjell. Detaljreguleringsplan for BFR15 og 16 følger opp områdeplanen, og overordnede krav og prinsipper er ført videre i detaljplanen, selv om det er gjort noen endringer sammenlignet med områdeplanen.

I detaljreguleringsplanen inngår en del areal som er avsatt til alpinanlegg i områdeplanen. Etter utbygging av skibakken er dette arealet vurdert å være uegnet til skibakke på grunn av helning, og det er derfor ønskelig å bygge fritidsbebyggelse inn mot alpinbakken. Kommunedirektøren vurderer at dette er naturlig justering som følge av at man planlegger mer detaljert ved utbygging og detaljplaner, enn grunnlaget man hadde for områdeplanen.

En endring fra alpint til fritidsbebyggelse gir plass til flere enheter. I tillegg til økt areal, så ønsker Turufjell As å legge til rette for konsentrert fritidsbebyggelse som også bidrar til et høyere antall enheter. I områdeplanen er det anslått til sammen 125 enheter for BFR15 og 16, mens planforslaget legger til rette for til sammen 272 enheter. Områdeplanens antall er ikke bindende for hvert delområde, men det er angitt et øvre antall på ca. 2000 enheter for hele Turufjell og en økning innenfor delområder må ses opp mot totalt antall for Turufjell. Med forslag for BFR 15 og 16 og tidligere vedtatte detaljreguleringsplaner er det 942 enheter innenfor områdeplanen.

Selv om deler av området som er avsatt til alpint tas inn som utbyggingsområde, vil detaljplanen komme positivt ut for grøntområder sammenlignet med områdeplanen. Det er satt av areal til grønt mellom delområder for fritidsbebyggelse, og det er dratt skiløyper inn mellom bebyggelsen. Det er også positivt at det er gjort tilpasninger til myr, slik at man i svært liten grad berører myr i denne planen. Det er kun en mindre del av alpinrasen og skiløype som berører myr. Det er også gjort tilpasninger til terreng, slik at man unngår tomter i de bratteste partiene og har bestemmelser om tilpasning til terreng for enkelte tomter.

I henhold til Naturmangfoldlovens §7 skal lovens §8 til §12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Kommunedirektøren viser til vurderinger som er gjort som en del av planforslaget, se kap. 5.16 i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er i tråd med føringene gitt i områdeplanen, selv om det er gjort de beskrevne endringene. Aktuelle tema er ivaretatt og planforslaget med tilhørende virkninger er beskrevet. På bakgrunn av dette anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtas.

Innkommne merknader

Buskerud Fylkeskommune	Buskerud fylkeskommune peker på vegfylling utenfor formålsgrænse. Fylkeskommunen ønsker også illustrasjoner i 3D og viser til at det er bratt i området. Forhold til vilt, og bevaring av vegetasjon er	Områdeplanen åpner for veg og infrastruktur i LNF, så dette er i tråd med vedtatt plan. I planforslaget er landskap omtalt, det følger med helningskart og terreng er i varetatt i bestemmelsene. Vegene er
------------------------	---	---

	omtalt i merknaden, og det minnes om at tiltak i vassdrag er søknadspliktig. Kulturminner er ivaretatt. Det er ikke merknader til samferdsel.	prosjektert i en terrengmodell. Naturmangfold er vurdert i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vurderer at terreng / landskapshensyn er ivaretatt.
Forum for natur og friluftsliv (FNF)	FNF lurer på antall enheter planen åpner for. Det vises til tidligere uttalelse til områdeplan og kommuneplan, og FNF mener KU av områdeplanen er for tynt. Det stilles spørsmål ved hva som er av registreringer av natur i området, og mener det må gjøres nye og grundige undersøkelser. Det vises til et forslag om forbud mot bygginga av myr, og mener dette må gi føringer.	Antall enheter er oppgitt i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at områdeplanen med tilhørende KU er vedtatt, og at detaljplan for et delområde ikke åpner for omkamp om områdeplanen. BFR 15-16 er avsatt til utbygging. I planforslaget er det gjort konkrete vurderinger på et mer detaljert nivå enn områdeplanen, slik at man unngår bygging på myr, og grønnstruktur blir ivaretatt innenfor rammene i overordnet plan.
Mattilsynet	Mattilsynet forutsetter at det er tilstrekkelig drikkevannskapasitet for utbyggingen.	Flå kommune har utbyggingsavtale med Turufjell, og utbygging av drikkevannsforsyning o skjer i takt med utbygging i fjellet. Flå kommune har dialog med Mattilsynet om videre utbygging av vannforsyning.
	Naturvernforbundet peker på antall hyttetomter som er godkjent i Flå kommune. Naturvernforbundet mener videre at området er mangelfullt kartlagt. Ellers tar merknaden opp tema som myr, 100-metersbelte langs vassdrag, lysforurensing, sti- og løypeplan, og det stilles spørsmål om kapasitet på avløp.	Kommunedirektøren viser til vedtatt kommuneplan og områdeplan. En detaljreguleringsplan er ikke godkjenning av ytterligere hyttetomter i Flå kommune, men en detaljering av allerede godkjente områder. Naturmangfold ble kartlagt i forbindelse med områdeplan, og planen ble vedtatt etter en grundig planprosess. Avstand til vassdrag er for Turufjell fastsatt i overordnet plan. Stier innenfor områdeplane ivaretas av bestemmelser i områdeplan eller gjennom detaljplaner. Sti- og løypeplan for hele kommunen vil avklares utenom denne planen. I planforslaget er det bestemmelser knyttet til belysning. Angående kapasitet på avløp så ivaretas dette gjennom utbyggingsavtale, og Flå renseanlegg vil utvides i takt med utbygging. Kommunedirektøren vurderer at tema i merknaden er ivaretatt.
	NVE gir en generell tilbakemelding og viser til aktuelt regelverk for deres fagområder, flom, skred, vassdrag og framføring av kraft.	Kommunedirektøren vurderer at aktuelle tema er ivaretatt i planforslaget.

<p>Statsforvalteren i Oslo og Viken</p>	<p>Statsforvalteren mener det er positivt å utnytte et område godt når det er først er avsatt til utbygging, samtidig som det er viktig å spare områder med myr / våtmark. Det vises til at det er delområder i Turufjell som omfatter mye myr. Det ønskes litt tydeligere bestemmelser knyttet til myr, og det er også ønskelig med en «buffer» rundt myr-områder</p>	<p>Myr vurderes i den enkelte detaljreguleringsplan for Turufjell, med mål om å unngå utbygging på myr. Dette er fulgt opp i denne planen og vil følges opp i kommende planer.</p> <p>Flå kommune ser at bestemmelser til myr gir rom for noe skjønn, men erfarer at bestemmelsen er tilstrekkelig for å ivareta tema.</p>
---	--	--