

# Flå kommune

## SAMLET SAKSFREMSTILLING

### MØTEBOK

**Saksnr. 4/10**

Arkivsaksnr.: 07/921

Arkivkode: L12

Saksbehandler: Vidar Seterstøen

---

<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
99/07	Kommunestyret	13.12.2007
3/08	Kommunestyret	24.01.2008
6/08	Fast utvalg for plansaker	28.02.2008
52/08	Kommunestyret	24.04.2008
35/08	Fast utvalg for plansaker	20.11.2008
18/09	Fast utvalg for plansaker	25.06.2009
3/10	Fast utvalg for plansaker	28.01.2010
4/10	Kommunestyret	18.02.2010

---

#### KOMMUNEDELPLAN FOR FLÅ TETTSTED - SLUTTBEHANDLING

**Saken avgjøres av:**

Kommunestyret

**Vedlegg:**

Komunedelplan for Flå tettsted med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

**Dokument i saken:**

- Samlet saksfremstilling fra 2. gangs behandling i planutvalget den 25.06.09.
- Innkomne merknader etter 2. gangs høring.
- 27.08.09: Brev fra Fylkesmannen i Buskerud vedr. frafall av en del av innsigelsene.
- 16.10.09: Brev fra Statens vegvesen om frafall av innsigelser.
- 05.01.10: Protokoll fra meklingsmøte med Fylkesmannen, miljøvernavdelingen og Buskerud Fylkeslandbruksstyre.

**Saksopplysninger:**

Etter 1. gangs høring av planforslaget forelå det en god del merknader og innsigelser.

De vesentligste innsigelser var:

**Fra Fylkesmannens beredskap-, justis- og kommunalavdeling**

- Innsigelse til planen hvis det ikke settes krav om vurdering av fare for skred i reguleringsplan for B3 (Elvemo)

### **Fra Fylkesmannens miljøvernavdeling**

- Innsigelse til boligområde B3 (Elvemo)
- Innsigelse til boligområde B2 (Knausen)
- Innsigelse ut fra manglende konsekvensutredning av viktige naturtyper
- Innsigelse til manglende bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag
- Innsigelse til manglende vurdering av støyforholdene

### **Fra Buskerud fylkeslandbruksstyre**

- Innsigelse til boligområde B3 (Elvemo)

### **Fra NVE**

- Innsigelse til flombestemmelsen da den ikke angir en sikkerhet for en 200 års flom

### **Fra Statens vegvesen**

- Innsigelse til planen da trafikksystemet for ønsket arealutvikling i område Fe1/F1 og påkoblingen til Vassfaret bjørnepark ikke viser en oppbygging av et vegsystem som er forenlig med rekkefølgebestemmelsenes krav om rundkjøring
- Innsigelse til at reguleringsplan for Flå sentrum skal gjelde fremfor kommunedelplan for Flå tettsted for vegformål/offentlig rasteplass
- Innsigelse til manglende plankrav til utbyggingsområdene langs rv 7 og utvidelsen av Vassfaret bjørnepark
- Innsigelse til manglende dokumentasjon av støyforholdene langs riks- og fylkesvegene, der det planlegges oppføring av bebyggelse med støyfølsom bruk.

På bakgrunn av innkomne merknader/innsigelser ble det utarbeidet et revidert planforslag. Planutvalget hadde revidert forslag til kommunedelplan oppe til 2. gangs behandling i møte den 25.06.09, sak 18/09. Planutvalget vedtok å legge det reviderte planforslaget ut til begrenset høring, dvs. at revidert plan ble annonsert i Hallingdølen med frist for uttale satt til 28.08.09 samt at revidert plan ble sendt til berørte statlige etater og til andre som hadde kommet med merknader i 1. høringsrunde.

Rådmannen viser for øvrig til samlet saksfremstilling fra planutvalgets møte den 25.06.09 der de enkelte merknader og innsigelser er grundig kommentert.

Etter 2. høringsrunde ble de fleste innsigelser frafalt med bakgrunn i det reviderte planforslaget. Etter et konstruktivt samarbeid med Statens vegvesen frafalt de i brev av 16.10.09 alle sine innsigelser. Også NVE frafalt sine innsigelser.

### **Følgende innsigelser gjensto etter 2. gangs høring:**

Fra Buskerud fylkeslandbruksstyre og Fylkesmannens miljøvernavdeling:

- Boligområde B3 (Elvemo)
- Boligområde B2 (Knausen)
- Manglende bestemmelse om byggeforbud langs vassdrag
- Manglende vurdering av støyforholdene og bestemmelser til planen

For å få avklart disse gjenstående innsigelser ba kommunen om mekling med Fylkesmannen. Meklingsmøte ble avholdt den 26.11.09 hos Fylkesmannen i Buskerud.

**Utdrag fra meklingsprotokollen:**

*Fylkesmannen innledet med å skissere hvordan møtet var tenkt lagt opp. Kommunen presenterer sitt syn først, deretter fylkeslandbruksstyret og så miljøvernavdelingen. Flå kommune startet prosessen med utarbeidelse av kommunedelplan for Flå sentrum for ca. 2 år siden. Kommunedelplanen tar utgangspunkt i reguleringsplan for Flå sentrum, og har en avgrensning slik at en større del av kommunen omfattes av kommunedelplanen.*

*Kommunen legger til grunn at det vil bli 2 – 300 arbeidsplasser i forbindelse med utviklingen av Bjørneparken og Thon utbyggingen. De eksisterende boligområdene på Vik og område Tunellen I er i all hovedsak ferdig utbygd.*

**Boligområde B3 (Elvemoen)**

*Det foreslåtte byggeområde B3 (Elvemoen) ligger på dyrka mark. Kommunens opprinnelige forslag var 48 daa, men det er nå redusert til 22 daa.*

*Kommunen viste til at det kan legges varmerør fra industriområdet Elvemo frem til boligområde slik at boligene kan nyttiggjøre seg dette.*

*Fylkeslandbruksstyret påpekte viktigheten av at omdisponeringen av dyrket mark bremses opp og viste til nasjonale føringer for jordvern. For at bygdesamfunnet skal kunne utvikle seg må det aksepteres utvikling blant annet når det gjelder tilrettelegging av infrastruktur. Etter fylkeslandbruksstyrets oppfatning er det tilstrekkelig med tomtearealer i kommunen.*

*Byggeområde B3 ligger i et sammenhengende jordbruksområde og det anses uheldig å åpne for bygging av boliger her. Fylkeslandbruksstyret opprettholder dette standpunktet selv om kommunen nå har redusert boligområde i omfang.*

*Fra Fylkesmannens side ble det etterspurt hvilke landbruksareal i sentrum som allerede er omdisponert. Kommunen viste til at byggeområde Fe1 (Vikjordet) er omdisponert.*

*Fylkesmannens miljøvernavdeling har også innsigelse til boligområde B3. Avdelingen følger langt på vei argumentasjonen fra fylkeslandbruksstyret når det gjelder kommunens behov for nye boligområder innen planperioden. Det ble gitt uttrykk for at det generelt er et ønske om fortetting innenfor eksisterende boligområder og at nye boligområder utvikles fortløpende fra sentrumsområde.*

**Boligområde B2 (Knausen)**

*Kommunen ga uttrykk for at de ikke er enig i behovsvurderingen som innsigelsesmyndighetene har lagt til grunn. Det vil være vanskelig å si noe eksakt om konkrete behov for fremtidige boligområder. Kommunen pekte på at planprosesser tar lang tid og at det er derfor viktig å få avklart fremtidige boligområder i denne kommunedelplanen. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av gang- og sykkelveg fra stasjonen til boligområde B2. Miljøvernavdelingen er av den oppfatning at det ikke bør avsettes mer areal til fremtidige boligområder i kommunedelplanen enn det behovet tilsier. Det vil være mulig for kommunen å ta spørsmålet om boligområder opp i en senere rullering av planen. Det ble stilt spørsmål om antall boliger som ligger inne i kommunedelplanforslaget.*

*Kommunen opplyste at kommunedelplanen legger opp til en høyere utnyttelsesgrad i sentrum. En slik fortetting gir et potensiale, men det er noe usikkert om det er stor interesse for fortetting innenfor etablerte boligområder. Det er ikke lagt opp til utbygging av leiligheter i Thon bygget. Når det gjelder planlagte tomter i boligområdene, har Vikberget 8 tomter, Vesberg har 5 tomter, Tunellen II har 60 tomter. Kommunen legger til grunn at det vil være snakk 120 – 130 tomter. Totalt anslås det at planforslaget har 130 -160 boeheter i planforslaget, inkludert utbygging av B3 (Elvemo). Elvemo er det tenkt utbygd med leiligheter og har en høyere utnyttelse enn de andre boligområdene.*

**Byggeforbud langs vassdrag**

*Kommunen viste til at det er lagt inn byggegrense mot Hallingdalselva på østsiden. På vestsiden er det ikke mulig å få til 100 meter, og byggegrensen følger derfor friområdet som i*

gjeldende reguleringsplan for Flå sentrum. For boligområde B3 er det heller ikke byggegrensene 100 meter hele veien da området ligger på et platå. Fra kommunens side ble det pekt på at de har definert byggegrensene ut fra forholdene på stedet.

Miljøvern avdelingen hadde noen spørsmål til kartfremstillingen. Det var enighet om at kommunen og avdelingen går gjennom det i etterkant av meklingsmøtet.

#### Manglende vurdering av støyforholdene og bestemmelser til planen

Kommunen har gjennomført en støyvurdering som viser hvilke eiendommer som omfattes av gul og rød støysone.

Miljøvern avdelingen viste til høringsuttalelsen. Når det gjelder avvik i sentrumsområde, må det avmerkes og avgrenses hva som defineres som sentrum.

Det var enighet om at kommunen innarbeider sentrumsavgrensningen på plankartet.

#### **Fylkesmannens oppsummering**

På bakgrunnen av diskusjonen om boligområdene B2 og B3, var partene enig om å ha sær møter.

Flå kommune uttalte at de tar til etterretning begrunnelsen for innsigelsene knyttet til boligområde B3 (Elvemo).

Når det gjelder boligområde B2 (Knausen), er det viktig for kommunen å få avsatt området nå. Etablering av gang- og sykkelveg frem til område vil få betydning for 83-84 boliger og 10 gårdsbruk.

Miljøvern avdelingen viste til at de er innstilt på å prøve å få til en løsning når det gjelder utbyggingen av område B2. Det er imidlertid et sterkt ønske om at kommunen fyller opp Tunnellen II før B2 utvikles. Miljøvern avdelingen ser fordelene ved at gang- og sykkelveg kommer på plass, og finner derfor at det kan være grunnlag for å trekke innsigelsen til B2. Planbestemmelsene endres slik at det stilles krav om gang- og sykkelveg langs fylkesvegen innenfor planens avgrensning før boligområde B2 (Knausen) kan bygges.

Forutsatt at kommunen foretar de nødvendige endringer i kommunedelplanen knyttet til byggegrensene og støy, kan Miljøvern avdelingen trekke innsigelsene.

#### **Konklusjon**

1. Buskerud fylkeslandbruksstyre og Fylkesmannens miljøvern avdeling opprettholder innsigelsen til boligområde B3 (Elvemo). Kommunen tar innsigelsen til følge. Arealet opprettholdes som LNF-område.
2. Miljøvern avdelingen trekker innsigelse til boligområde B2 (Knausen). Det innarbeides en rekkefølgebestemmelse om at utbygging av boligområde B2 (Knausen) ikke kan finne sted før det innenfor planens avgrensning er opparbeidet gang- og sykkelvei langs fylkesveien.
3. Forutsatt at kommunen foretar de nødvendige endringer i kommunedelplanen knyttet til byggegrensene mot vassdrag og støyforhold, kan Miljøvern avdelingen trekke innsigelsene.

Fylkesmannen konstaterer at det er oppnådd enighet mellom partene.

I tillegg til merknader og innsigelser fra offentlige etater har kommunen også mottatt følgende merknad fra Østen Wold:

### **Merknader til revidert planforslag kommune delplan for Flå tettsted – 2 gangs begrenset ettersyn.**

Jeg ønsker fremdeles området ved bygdeheimen (01) omregulert til næring. Det er ingen grunn til å ikke kunne gjøre dette så lenge det er greit for landbruks myndighetene å omregulere til offentlige bygg (01). Landbruks myndighetene har heller aldri vært positive til landbruket på Voll Øvre. Det er bare å se på sist gang de var inne i forbindelse med plassering av ny bygdeheim. Den beste landbruksjorda i Flå ligger nå delvis på lager i et industri område eller er kjørt rundt i bygda. Det var ingen motforestillinger mot dette den gang. Så å høre på dagens argumentasjonen, eller mangel av det , er bare trist. Som landbruks areal har dette området 0 verdi pr i dag. Landbruksmyndighetene må heller ikke glemme at det er allerede flere mål som blir borte ved en framtidig utvidelse av bygdeheimen. Det ble jo tatt "godt" i når de først var i gang med ekspropriasjons saken sist gang. Jeg har i praksis bare en kant sone på 10 meter igjen mot evju for å komme til nevnte areal.

Den viktige naturtypen og det biologiske mangfoldet det blir vist til i sakspapirene er bare et uttrykk for total mangel av kunnskap og innkompetanse hos saksbehandlere. Dette arealet ser kun ut som det gjør i dag fordi det er i bruk og har vært i bruk i flere generasjoner. Uten aktiv beiting, slått og vedhogst ville dette arealet gro igjen i løpet av få år . Det er også et poeng at fylket og kommune kan ha befaringer på nevnte areal uten og ha med grunneier som har kunnskap om området. Det vitner bare om feil innstilling og ovenfra og ned holdning til tematikken som er bare trist. Se på gamle bilder ! Da vil en se hvordan ting så ut bare for få år siden.

For meg er det også viktig å ha rett til samme erstatting eller salgsmulighet som et framtidig nærliggende nærings areal vil ha. Nevnte areal 01 vil ikke ha det. Kommunen kan da ekspropriere dette og det vil bli betalt ut erstatning etter gjeldene takster/presedens for offentlige bygg/areal. Dette er vesentlig lavere en næringsareal. Det vil bli sagt at en delplan ikke gir ekspropriasjons rett for kommunen. Dette er delvis rett. Det som er faktum er at delplanen er første skritt på veien til en ferdig regulerings plan og ekspropriasjon. Det er jo også tydelig at kommunen er klar over pris nivået når en ser hva de ønsker pr m2 areal ved et mulig salg rett over riksveien ved helsestasjonen.

En annet poeng er at Flå sentrum kommer til å utvikle seg mye de nærmeste årene. Da er det viktig å ha tilgjengelig nærings areal. Arealet hos meg er ved en oppfylling et fullverdig nærings areal. Når en veit at vi i Norge, Buskerud og Flå har god plass, er det en skam at fylket og andre instanser/myndigheter skal bruke private og kommuners ressurser på tull. Vi har nok plass ! La oss komme fram til løsninger og utvikle Flå sentrum på en sunn og fornuftig måte. Husk at det fins ikke noe "ekte gammelt". Alt har til alle tider vært et uttrykk for sin tid og er i en mer eller mindre kontinuerlig utvikling/forandring.

Ved en framtidig planlagt omlegging av riksvei 7 vil denne diskusjonen være helt bortkastet. Området vil da forandres totalt og alt som er igjen av drivverdig landbruks jord blir borte i sentrum. Da sikkert også med landbruksmyndighetens velsignelse. Vi har alle hørt uttrykket "overnasjonal plan", en kan gjemme mye bak dette.

Til sist vil jeg nevne at jeg ikke er i mot et framtidig salg av areal til en mulig utvidelse av bygdeheimen og næring. Men jeg vil ha mulighet til å selge på lik linje og pris som andre rundt meg eller ha mulighet til å gjøre noe ut av det i form av næringsvirksomhet.

*Rådmannens kommentar:*

Under høringsrunden hadde Fylkesmannen innsigelse til område O1 (utvidelse av Flåheimen) med bakgrunn i at dette området var et område med viktige naturtyper med biologisk mangfold i våtmarksområder nær Hallingdalselva. I felles høringsuttalelse av 26.02.2009 (på side 5 ) har landbruksavdelingen omtalt arealene F2 (jordet mellom riksvegen og Flåheimen) og O1 som sentrumsnære arealer med dyrket mark. Her blir det gitt faglig råd mot utbygging innenfor området F2. ***Landbruksavdelingen forutsettes videre at området O1 ikke benyttes til andre byggeformål slik at utvidelsesmuligheten for Flåheimen blir ødelagt.***

I den videre planprosessen ble det avholdt møter og befaringer vedr. dette og mot at kommunen reduserte område O1 noe, så frafalt miljøvernavdelingen sin innsigelse.

På denne bakgrunn finner rådmannen det lite aktuelt å foreslå et utbyggingsområde sør for O1 da dette vil føre til nye innsigelser fra Fylkesmannen.

#### **Miljøkonsekvenser:**

Det vises til utarbeidet planprogram og skjema for konsekvensutredning. Videre er det knyttet plankrav til flere delområder, slik at det gjennom etterfølgende detaljplaner kan stilles krav til regulant dersom spesielle hensyn skal ivaretas.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

De økonomiske konsekvensene kan vanskelig tallfestes. I tillegg til utgifter med utarbeidelsen av planforslaget må det påregnes kommunale utgifter tilknyttet bl.a. regulering, event. grunnkjøp og tekniske anlegg i nye utbyggingsområder.

#### **Vurdering:**

Som det fremgår av protokollen fra meklingsmøtet med fylkesmannen så har man nå kommet fram til enighet om kommunedelplanforslaget. Det var ikke mulig for kommunen å få frigjort det foreslåtte boligområdet på Elvemo da de nasjonale føringene for jordvern legger vekt på å bremse omdisponeringen av dyrket og dyrkbar mark. Etter fylkeslandbruksstyret oppfatning er det tilstrekkelig med tomtearealer i kommunen som ikke ligger på dyrket mark. Flå kommune anså det som lite aktuelt å fortsatt stå på sitt forslag om boliger på dette området da dette ville medført at saken måtte sendes til departementet til endelig avgjørelse uten at man hadde forhåpninger om at departementet ville gitt kommunen medhold.

I herværende forslag til kommunedelplan for Flå tettsted har rådmannen derfor tatt bort forslaget om boligfeltet "Elvemo" ved tidligere Flå bygdeheim.

Det er verdt å merke seg at miljøvernavdelingens innsigelse til boligfeltet "Knausen" er frafalt og at dette boligområdet ligger inne i planen som opprinnelig foreslått. Feltet kan imidlertid ikke utbygges før det er etablert gangvegforbindelse langs Fv.203. Det er også tatt inn en rekkefølgebestemmelse for utbygging av boligfeltene i Flå tettsted.

#### **Rådmannens innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §20-5, vedtar Flå kommunestyre kommunedelplanen for Flå tettsted med tilhørende bestemmelser, datert 04.01.2010.

Kommunedelplanen skal være styrende for arealutviklingen i Flå tettsted.

**Fast utvalg for plansaker behandlet saken den 25.06.2009, saksnr. 18/09**

**Fast utvalg for plansaker behandlet saken den 28.01.2010, saksnr. 3/10**

**Planutvalgets behandling:**

Sigrid Ingeborg Gislerud (SAM) erklærte seg inhabil etter forvaltningsloven og fratradte møtet under sakens behandling.

**Planutvalgets innstilling:**

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §20-5, vedtar Flå kommunestyre kommunedelplanen for Flå tettsted med tilhørende bestemmelser, datert 04.01.2010.

Kommunedelplanen skal være styrende for arealutviklingen i Flå tettsted.

Enstemmig vedtatt

**Kommunestyret behandlet saken den 18.02.2010, saksnr. 4/10**

**Kommunestyrets behandling:**

Følgende representanter erklærte seg inhabile etter forvaltningsloven; Østen Wold (FRP), Steinar Steinarsson jr. (BL), Magne Østdahl (BL), Sigrid Ingeborg Gislerud (SAM), Herman Gandrubbakken (SAM). De forlot møtet under behandling av saken.

Følgene vararepresentanter møtte;

Jostein Mæhlum (BL), Inger Seterstøen (BL), Torbjørn Grøslandsbråten (SAM), Per Aas (SAM), ingen vararepresentanter møtte for Østen Wold.

**Kommunestyrets vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §20-5, vedtar Flå kommunestyre kommunedelplanen for Flå tettsted med tilhørende bestemmelser, datert 04.01.2010.

Kommunedelplanen skal være styrende for arealutviklingen i Flå tettsted.

Enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Flå kommune den 18. februar 2010

Turid Røkkum  
konsulent